



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 2016 maj poniedziałek, 16 r.

Poz. 1644

UCHWAŁA NR XXV/542/2016 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 26 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 i w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się zmianę Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, przyjętego uchwałą Nr LXXXI/1472/14 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2014 r., ogłoszoną w Dz. U. Województwa Podkarpackiego, poz. 3612, zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1, będący integralną częścią uchwały, w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rysunek Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie wraz z granicą zmiany planu, w skali 1:5000, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,47 ha, w rejonie skrzyżowania al. gen. W. Sikorskiego oraz ul. Strażackiej w Rzeszowie, określony granicami zmiany planu, oznaczonymi na załącznikach Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 4. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 8 po pkt 3 dodaje się pkt 3a:

„3a) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu U.3 działalności, rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, lub poprzez zbiorniki wybieralne;”;

2) w § 18 w ust. 2 pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;”;

3) w § 18 w ust. 2 pkt 4 po lit. b dodaje się lit c:

„c) intensywność zabudowy – 0,2-1,0;”;

4) w § 18 w ust. 2 pkt 5 uchyla się lit. c;

5) w § 18 w ust. 2 pkt 7 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) szerokość elewacji – nie większa niż 65,0m;”;

6) w § 18 w ust. 2 pkt 8 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) dla dachów stromych, obowiązują dachy o kącie nachylenia od 10⁰ do 40⁰;”;

7) w § 18 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna – od strony drogi publicznej – części pasa drogowego drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.3;

2) miejsca parkingowe – w granicach planu w ramach terenu U.3, zgodnie z wskaźnikiem miejsca parkingowych określonym w §4 ust. 2 pkt 8.”;

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

ZMIANA NR 264/1/2015 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 83/13/2004 - CZĘŚĆ 1

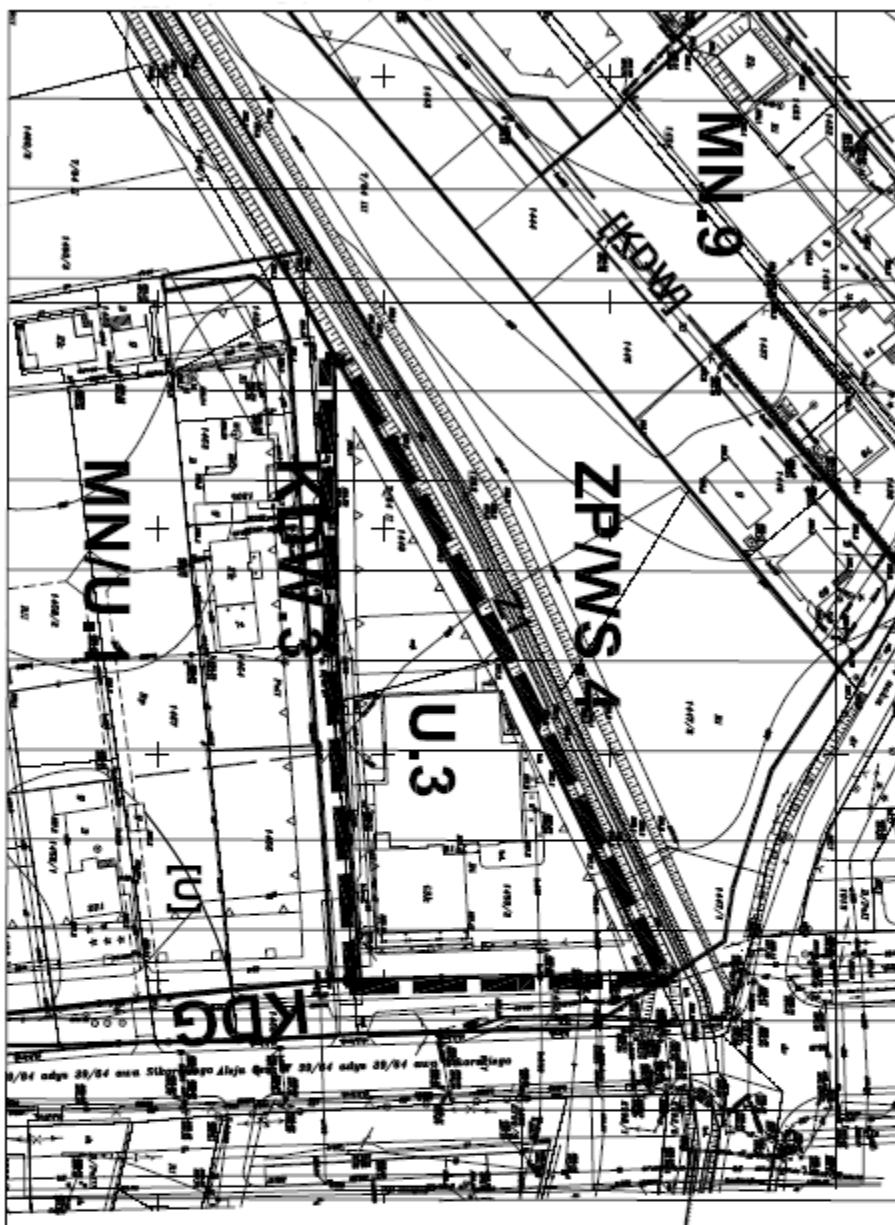
"DRABINIANKA - ZAGRODY - POŁUDNIE" W RZESZOWIE - RYSUNEK ZMIANY PLANU

ZALĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR XXV/542/2016

RADY MIASTA RZESZOWA

Z DNIA 26 KWIEŚNIA 2016 r.



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICE OBSZARU PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



LINIA ZABUDOWY NIEMPRZĘKACZALA



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICA TERENU GÓRNICZEGO

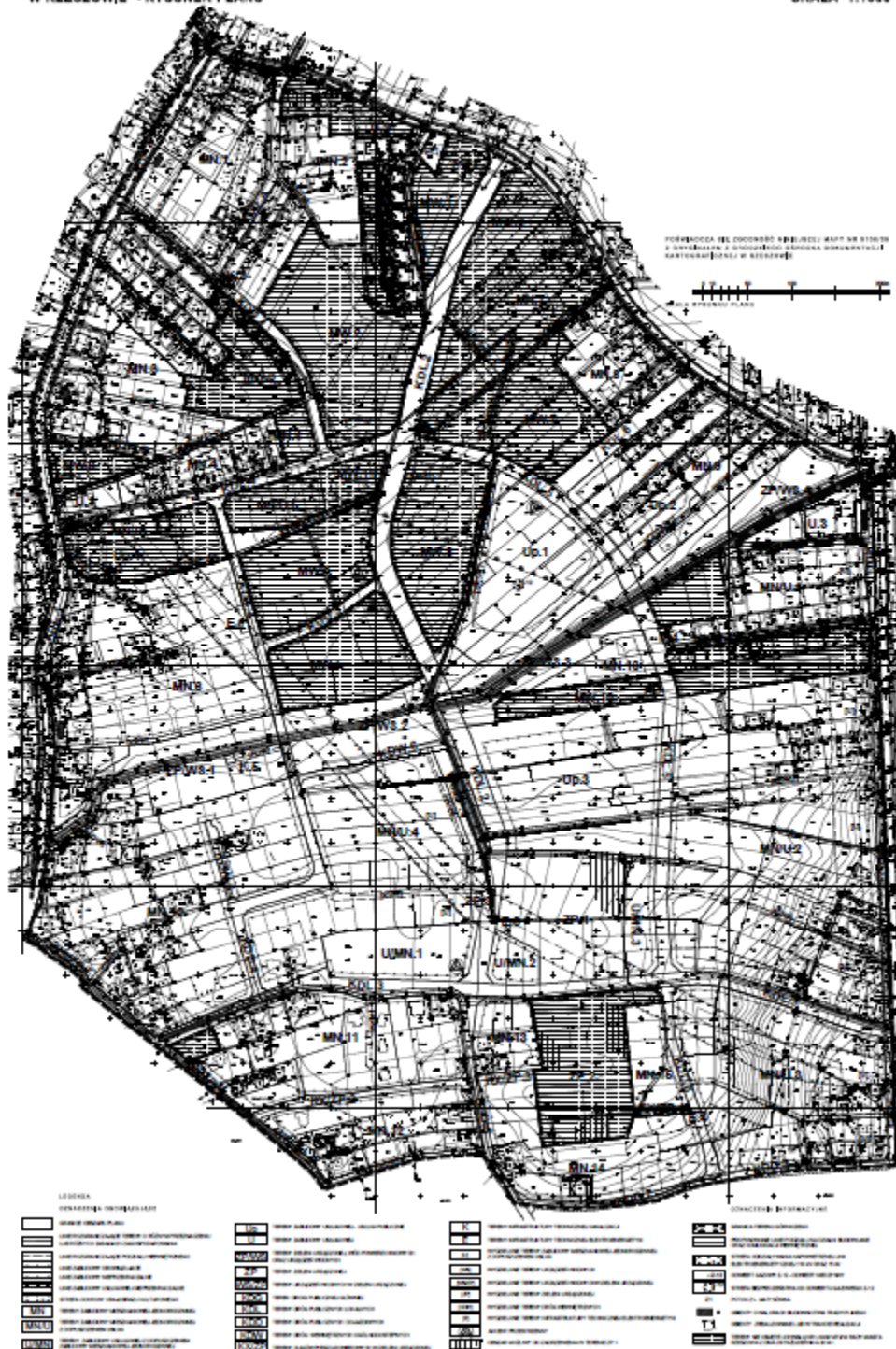
POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ MAPY
NR 8106/09 Z ORYGINAŁEM Z GŁÓDZKIEGO OSRÓDKA
DOKUMENTACJI KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE

ZALĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
NR XXV / 542 / 2016 RADY MIASTA
RZESZOWA Z DNIA 26 KWIEŃNIA 2016 r.

SKALA ZALĄCZNIKA NR 2
1 : 5000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXXI/1472/14
RADY MIASTA RZESZOWA

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 83/13/2004 • CZĘŚĆ 1 "DRABINJANKA ZAGRODY • POŁUDNIE"
W RZESZOWIE • RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/542/2016**RADY MIASTA RZESZOWA****z dnia 26 kwietnia 2016 r.****ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zmiana Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.
2. Nie przewiduje się nakładów ponoszonych na realizację ww. inwestycji.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XXV/542/2016

RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 KWIETNIA 2016r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie

Projekt zmiany planu Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały VIII/113/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 marca 2015 r., obejmującej obszar o powierzchni około 0,47 ha, położony na osiedlu Drabinianka, na zachód od al. W. Sikorskiego i na południe od ul. Strażackiej.

W projekcie zmiany planu skorygowano zapisy dotyczące: odprowadzania ścieków, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, szerokości elewacji frontowej, kąta nachylenia połaci dachowych oraz dostępności komunikacyjnej.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium określa kierunki zagospodarowania przedmiotowego terenu w północnej części pod zieleń urządzonej a w południowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu, zostaje on przedłożony do uchwalenia.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NR 83/13/2004-CZĘŚĆ 1 „DRABINIANKA – ZAGRODY – POŁUDNIE”
W RZESZOWIE

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.)*

▪ Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust.3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczą udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur. Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniono w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 16 czerwca 2015 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu zmiany planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, w dniu 7 września 2015 r. Po ww. terminie, nie wpłynęły żadne wnioski. W trakcie trwania procedury udzielano zainteresowanym stronom informacji, przez osoby odpowiedzialne za opracowanie projektu w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, o postępach w opracowaniu projektu.

We wrześniu 2015 r. wystąpiono o zaopiniowanie projektu zmiany planu do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja wyraziła pozytywną opinię o projekcie zmiany planu, z uwagami. Uwaga dotyczyła przywrócenia zapisu §18 ust. 2 pkt 3 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie. Zmiany w projekcie zmiany planu dokonane po uzyskaniu opinii Komisji, wynikały także z prowadzonego udziału społecznego, tj. konfrontacji pomiędzy osobami zainteresowanymi a projektantem zmiany planu. W styczniu 2016 r. przekazano projekt zmiany planu do właściwych instytucji i organów, celem zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt ten wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy. Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie odbyło się w dniach: od 24 lutego do 25 marca 2016 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 16 lutego 2016 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag w tym podano nieprzekraczalny termin do ich składania, tj. do 8 kwietnia 2016 r. W dniu 10 marca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Do projektu zmiany planu Nr 264/1/2015, w wyznaczonym terminie, wpłynęła jedna uwaga w dniu 2.03.2016 r. wraz z uzupełnieniem z dnia 5.04.2016 r., po ww. terminie uwagi nie wpłynęły. Uwagę złożoną do projektu zmiany planu Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył poprzez Zarządzenie Nr VII/639/2016z dnia 13 kwietnia 2016 r.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu zmiany planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Świadczy o tym wyłożenie projektu do publicznego wglądu, które zapewniło uwzględnienie, w możliwie szerokim zakresie, interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek objętych projektem zmiany planem. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły głównie zachowania obudowy ekologicznej potoku Zalesiańskiego.

▪ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu zmiany planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie zmiany planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem zmiany planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Ponieważ teren objęty projektem zmiany planu stanowi fragment zespołu zabudowy, zlokalizowanego na skrzyżowaniu dwóch ważnych ciągów komunikacyjnych miasta Rzeszowa, tj. ul. Strażackiej oraz al. W. Sikorskiego, analizy przestrzenne odnosiły się do obszaru, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, z uwzględnieniem najbliższego sąsiedztwa.

Teren objęty projektem zmiany planu stanowi część większego obszaru, położonego na skrzyżowaniu ul. Strażackiej oraz al. W. Sikorskiego. Obszar ten stanowi zakończenie obniżenia terenu, którego zbocza rozpościerają się już po przeciwnej stronie ul. Sikorskiego. Miejsce jakie zajmuje plan stanowi miejsce styku taras nadzalewowych doliny Wisłoka z Pogórzem Dynowskim. Znajdują się tu tereny zagospodarowane głównie pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, wzdłuż al. Sikorskiego ww. zabudowa wypierana jest przez zabudowę usługową.

Obecnie na tym obszarze obowiązuje Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr LXXXI/1472/14 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2014 r. Plan ten przewiduje na przedmiotowym obszarze zabudowę usługową o symbolu U.3.

Teren ten cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych, z uwagi na rozbudowę osiedla Drabinianka, Zalesie oraz Biała, na styku których ww. teren jest usytuowany, a także całej południowej części miasta Rzeszowa, o czym świadczy m.in. zmiana prawa miejscowego, poprzez podjęcie niniejszej uchwały.

W stanie istniejącym teren ten zabudowany jest budynkiem usługowym – hotelem wraz z salą weselną, stanowiącym niewątpliwie dominantę wyznaczającą dawną granicę miasta Rzeszowa. Obszar projektu zmiany planu, z uwagi na swoje położenie w dolinie, stanowi także częściowo obudowę ekologiczną potoku Zalesiańskiego, odprowadzającego wody z pogórza i osiedla Zalesie w kierunku Wisłoka. Sposób zagospodarowania terenów został tym samym zdeterminowany przez naturalne ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo węzłowe układu komunikacyjnego.

Zdecydowanie większość działek usytuowanych wzdłuż al. W. Sikorskiego, podobnie jak teren inwestycji, posiada dostępność komunikacyjną od ww. alei, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne lub serwisowe.

Zmiany zaproponowane w projekcie zmiany planu miejscowego, uwzględniają wnioski mieszkańców i instytucji, w możliwie najszerszym stopniu.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W projekcie zmiany planu nie zmienia się pierwotnego przeznaczenia terenu, podtrzymana zostaje funkcją usługowa. Podtrzymany zostaje tym samym cały układ zabudowy oraz założenia urbanistyczne tej części miasta, zgodnie z uchwalonym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie. Korzystna dostępność komunikacyjna oraz usytuowanie na styku osiedli zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, uzasadnia przeznaczenie ww. działek pod zabudowę usługową.

W projekcie zmiany planu dokonano zmiany wskaźników zagospodarowania terenu. Wprowadzono zapis dotyczący sposobu odprowadzania ścieków. Nowy zapis uzgodniony został z odpowiednimi służbami miejskimi działającymi ww. zakresie oraz Regionalnym Dyrektorem ochrony Środowiska w Rzeszowie. Zmniejszono udział powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 20%. Tego rodzaju korekta wynikała z istniejącego zagospodarowania na działkach objętych zmianą planu. Wprowadzono zgodnie z obowiązującym stanem prawnym parametr intensywności zabudowy. Zwiększono parametr szerokości

elewacji frontowej z 60,0m na 65,5m, umożliwiając rozbudowę budynku w ramach obszaru zmiany planu. Znacznemu złagodzeniu uległy także zapisy dotyczące geometrii dachu: zaniechano obowiązku realizacji dachów symetrycznych oraz zwiększono kąt nachylenia połaci dachowych od 10 do 40°. Korekty te wynikały ze skomplikowanej geometrii i kubatury budynku. Inne zmiany miały wyłącznie charakter kosmetyczny lub porządkujący. Zmodyfikowano np. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej, nie zmieniając dostępności komunikacyjnej oraz wskaźnika miejsc postojowych.

Planowany sposób zagospodarowania terenu nie wpłynie na pogorszenie się walorów krajobrazu lokalnego, obiekt ten nadal będzie stanowił dominantę, wyznaczającą dawną granicę miasta. Zagospodarowanie terenu uwzględni walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany sposób zagospodarowania i rozmieszczenie zabudowy, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach projektu zmiany planu i na obszarach sąsiednich.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem zmiany planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów.

W granicach projektu zmiany planu znajdują się wyłącznie działki stanowiące własność prywatną. Nie było wniosków ani też nie było takiej potrzeby o lokalizację w tym miejscu inwestycji celu publicznego.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie zmiany planu dokonano korekty ustalenia dotyczącego odprowadzania ścieków z prowadzonej działalności. W ramach obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez rozbudowę istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej. Określono minimalne parametry sieci, ich planowane przebiegi i powiązanie z systemem zewnętrznym.

W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W szczególności przepisy art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej opartej o ujęcie brzegowo-komorowe zlokalizowane na rzece Wisłok w południowej części miasta. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

W ramach obszaru zmiany planu nie przewiduje się terenów przewidzianych pod rozbudowę układu komunikacyjnego.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Ustalona w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, struktura funkcjonalno-przestrzenna nie zostaje zaburzona poprzez niniejszą zmianę planu. Struktura ta umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – komunikacja miejska autobusowa prowadzona jest w ciągu istniejących ulic znajdujących się w sąsiedztwie ul. Strażackiej oraz al. W. Sikorskiego (promień dojazdu do przystanku nie większy niż 500 m).

art. 1 ust. 4 pkt 3

Zachowany w zmianie planu charakter zabudowy w kierunku zabudowy usługowej w powiązaniu z dogodną dostępnością komunikacyjną transportem indywidualnym jak i publicznym, sprawiają że przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych jak i samochodów.

Poza północną granicą zmiany planu określono tereny dla realizacji ścieżek rowerowych i chodników w ramach zieleni urządzonej.

art. 1 ust. 4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu zmiany planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz z planowanego zagospodarowania.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym projektem zmiany planu, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień, zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony, które znalazły potwierdzenie w obowiązującym prawie miejscowym:

> ochrony powietrza, poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i mediów grzewczych, nie pogarszających stanu środowiska, zakaz lokalizacji przedsięwzięć należących do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

> ochrony środowiska wodnego, poprzez objęcie całego obszaru zabudowanego zorganizowanym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający brak niekorzystnego oddziaływania na środowisko wodno – gruntowe,

> ochrony gruntów, poprzez nakaz gromadzenia odpadów i ich usuwania w sposób zapewniający ochronę środowiska, w szczególności gleb, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

> ochrony surowców mineralnych – teren objęty zmianą planu położony jest w obszarze i terenie górniczym utworzonym dla złoża gazu ziemnego pn. „Zalesie” utworzonym Decyzją MOŚNiL nr GK/wK/MN/2919/97 z dnia 26.08.1997 r. jednakże z uwagi na brak czynnych otworów eksploatacyjnych gazu, nie występują procesy technologiczne i techniczne związane z eksploatacją gazu,

> ochrony przed hałasem, z uwagi na przeznaczenie i położenie terenu przy skrzyżowaniu dróg. Projekt zmiany planu w tym zakresie nie wprowadza ograniczeń,

> ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu zmiany planu,

> ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, wprowadzie nastąpi przyrost powierzchni sztucznych powodujących podwyższenie temperatury radiacyjnej podłoża.

Zaproponowane ustalenia w zmianie planu będą nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych, przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. Ustalenia prawa miejscowego w tym zmiany planu zakładają zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, poprzez nakaz realizacji zieleni w ramach parkingów naziemnych.

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpłyną na funkcjonowanie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok Środkowy z Dopływami”, który planuje się włączyć do sieci obszarów Natura 2000. Obszar ten położony jest w odległości około 1,5 km na zachód od terenu, dla którego opracowano projekt zmiany planu. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody.

W granicach projektu zmiany planu brakuje zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, brakuje również udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć i zbiorników wodnych. Po północnej stronie terenu objętego projektem zmiany planu występują wody powierzchniowe śródlądowe w postaci potoku Zalesiańskiego. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte

w projekcie zmiany planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego.

Przyjęte rozwiązania w sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej wzmacniają cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach projektu zmiany planu brakuje terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem zmiany planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu zmiany planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter, może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu wynikającym z budowy obiektów kubaturowych jak też dostawą materiałów na place budowy. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach obowiązującego planu wykluczono lokalizację usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone usługi z zakazem lokalizacji usług mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, a udostępnionej przez RZGW w Krakowie) ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 5

W projekcie zmiany planu wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych. Sposób zastosowanych rozwiązań architektonicznych dla planowanej zabudowy, określają przepisy odrębne

Stosownie do wymogów ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawarte zostały w obowiązującym prawie miejscowym.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie zmiany planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy dostosowana została do usytuowania terenu w miejscu krzyżowania się dwóch głównych dróg w Rzeszowie, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia (uzyskane na podst. art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenu objętego projektem zmiany planu pod zabudowę usługową wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono go jako korzystny do zabudowy. Zasadność opracowania zmiany planu miejscowego

analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Obowiązujący Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie uniemożliwiał rozbudowę oraz prawidłowe funkcjonowanie obiektu hotelowego z salą weselną.

Teren objęty projektem zmiany planu należy do grupy terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i do grupy terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, tzn. realizacja inwestycji nie jest uzależniona od wcześniejszych dużych nakładów finansowych, co potwierdza także Prognoza Skutków Finansowych opracowana dla projektu zmiany planu.

Uchwalenie projektu zmiany planu miejscowego umożliwi rozbudowę istniejących obiektów oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z jego walorami ekonomicznymi oraz narzuci przyszłej zabudowie formę i walory architektoniczne adekwatne do usytuowania oraz w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego.

▪ Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”

Zgodnie z „Założeniami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”:

„przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.:

1) *Przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

2) *Istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń).*

3) *Przygotowania planistycznego terenów:*

- *jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,*
- *pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,*
- *pod inwestycje celu publicznego,*
- *dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,*
- *dla obszarów przestrzeni publicznej,*
- *obszarów na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,*
- *dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.*

4) *Potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej.*

5) *Możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu. „*

Projekt planu spełnia warunek pkt 5, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

▪ Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie zmiany planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z powyższej prognozy wynika, że nie wystąpią obciążenia gminnego budżetu. Obszar jest w pełni wyposażony w sieci infrastruktury technicznej. W ramach obszaru zmiany planu nie przewiduje się także dróg publicznych i innych celów publicznych, mogących rodzić wydatki dla budżetu miasta. Nie

wprowadza się zmian w zakresie parametrów powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy, tym samym bezpośrednio nie wpływa na powierzchnię użytkową będącą podstawą do opodatkowania dla budynków. Nie zanotuje się tym samym korzyści finansowych. Saldo skutków finansowych uchwalenia zmiany planu ustalono na 0zł.