



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 12 sierpnia 2016 r.

Poz. 2826

UCHWAŁA NR XXVIII/607/2016 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 12 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016, poz. 778, z późn. zm.), po stwierdzeniu że nie narusza się 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. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń uchwały planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 0,28 ha, położony przy skrzyżowaniu ul. J. Wiktora i al. W. Witosa w Rzeszowie.

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) U - o powierzchni około 0,17 ha, pod zabudowę usługową;
- 2) KDL - o powierzchni około 0,05 ha, pod teren publicznej drogi lokalnej;
- 3) C/ZP - o powierzchni około 0,06 ha, pod infrastrukturę techniczną - ciepłownictwo i zieleń urządzoną.

2. W granicach terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U, wydziela się liniami podziału wewnętrznego teren oznaczony na rysunku planu symbolem [KDW] – ulicy wewnętrznej.

3. Podane w uchwale powierzchnie poszczególnych terenów są wielkościami przybliżonymi mierzonymi na rysunku planu.

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynkach usługowych w formie szeregów – należy przez to rozumieć grupę budynków o funkcji usługowej w ilości nie mniejszej niż 3 sztuki, w której wyróżnia się budynki środkowe, oraz budynki zewnętrzne, które przylegają do budynku środkowego tylko od jednej strony;
- 2) długości elewacji – należy przez to rozumieć długość ściany zewnętrznej budynku od strony drogi publicznej w przypadku elewacji liniowych, lub długość łuku w przypadku elewacji w formie łuków – do długości elewacji nie wlicza się bocznych ścian ryzalitów, wykuszy, szybów wind;
- 3) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony ul. J. Wiktora;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy, oznacza sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą, w ramach głównego przeznaczenia terenu, tereny o różnych sposobach zagospodarowania;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji elewacji frontowej budynku w stosunku do dróg publicznych lub innych elementów ustalonych planem, przy czym:
 - a) nie dotyczy nadziemnych części budynku takich jak:
 - termoizolacji, schodów zewnętrznych, szybów wind i nie podpartych okapów dachów, portali, tarasów otwartych, balkonów, gzymsów,
 - dopuszcza się wysunięcie tych elementów poza linie zabudowy na odległość nie większą niż 2,5 m,
 - b) nie dotyczy zbiorników na paliwa płynne i gazowe;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

§ 5. 1. Wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) nie mniejsze niż:

Typ obiektu	Jednostka	Ilość
Hotel	100 łózek	40
Obiekt gastronomiczny	100 miejsc	22
Obiekt handlowy	1000 m ² pow. użytkowej	40
Biuro lub urząd	1000 m ² pow. użytkowej	25
Usługi pozostałe, w tym usługi handlu	1000 m ² powierzchni użytkowej	30

 ;

- 2) w przypadku inwestycji, nieuwzględnionych w tabeli zawartej w pkt 1, należy przyjąć wskaźniki dla typu obiektu najbardziej zbliżonego pod względem funkcji lub przeznaczenia do tej inwestycji;
- 3) w terenach dróg publicznych, terenach objętych strefą zamieszkania oraz terenach dróg wewnętrznych objętych strefą ruchu, obowiązują stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową;
- 4) dla terenów objętych strefą zamieszkania stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową, zawarte są we wskaźnikach miejsc parkingowych określonych w tabeli w pkt 1.

2. Ustalono w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały zasady kształtowania działek budowlanych mają zastosowanie również w przypadku dokonywania łączenia i podziałów nieruchomości na terenie objętym planem.

3. W zakresie podziałów nieruchomości na działki budowlane obowiązują parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

4. Parametry działek określone w przepisach szczegółowych, nie dotyczą:

- 1) działek pozostałych po wydzieleniu działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 2) działek pozostałych po wydzieleniu działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub dróg publicznych;
- 3) działek powstałych w wyniku podziałów, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania.

5. Działki pozostałe w wyniku podziałów nieruchomości na działki budowlane, a nie spełniające parametrów określonych w przepisach szczegółowych i warunków określonych w przepisach ogólnych niniejszej uchwały, a także nie mogące być zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie - zagospodarować zielenią lub pod miejsca parkingowe.

6. Dla terenów, dla których ustalenia szczegółowe nie wskazują minimalnej powierzchni działki, nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych poprzez:

- 1) wpływ ukształtowania terenu na zagospodarowanie:
 - a) rzędna terenu nie wyżej niż - 214,5 m n.p.m,
 - b) zakazuje się podpiwniczania budynków w granicach planu,
 - c) dopuszcza się podziemne lub częściowo zagłębione zbiorniki na paliwa płynne i gazowe;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów z zachowaniem wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego, wyznaczonych dla poszczególnych terenów;
- 3) nakazuje się aby uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń i obiektów nie wykraczały poza granice terenu, a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska;
- 4) nakazuje się ochronę przed szkodliwym wpływem komunikacji, zwłaszcza emisji hałasu od strony dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu: ul. J. Wiktora i al. W. Witosa, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 7. 1. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej opartej o ujęcie wody dla miasta Rzeszowa, w tym z wodociągu usytuowanego wzdłuż ulicy J. Wiktora i al. W. Witosa;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem planu, w tym: do sieci sanitarnej zlokalizowanej, po północnej stronie ul. J. Wiktora,
 - b) po rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej – do kanałów sanitarnych o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 200 mm;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy do systemu sieci kanalizacji deszczowej, w tym:
 - a) kanałem o średnicy $\varnothing$ 1200 mm znajdującym się w południowej części planu,
 - b) do kanału deszczowego o średnicy $\varnothing$ 800 mm przebiegającego wzdłuż ul. J. Wiktora,
 - c) wody opadowe z terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U (w przypadku zagospodarowania pod stację paliw, salon sprzedaży samochodów, stację diagnostyczną lub myjnię samochodową) odprowadzać do kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych i piaskownikach,
 - d) osady zgromadzone w separatorach ropopochodnych poddać utylizacji;

- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, lub poprzez zbiorniki wybieralne;
 - 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w tym:
 - a) z gazociągów na północny-wschód od terenu planu wzdłuż al. W. Witosa,
 - b) po rozbudowie sieci gazowej o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) sieci średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako podziemne;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową: z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych, nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
 - 8) świadczenie usług telekomunikacyjnych:
 - a) linie telekomunikacyjne należy prowadzić jako podziemne,
 - b) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
 - c) wysokość urządzeń lub instalacji telekomunikacyjnych, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachach budynków:
 - o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m,
 - wysokość tych urządzeń nie wlicza się do wysokości budynków, określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci.
3. Prowadzenie sieci oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, w ramach terenów przyległych do dróg publicznych oraz terenów zieleni.
4. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
5. Gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w Gminie - Miasto Rzeszów.
6. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzajów prowadzonej działalności.

§ 8. Przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stosuje się stawkę 30%.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, przeznacza się pod zabudowę usługową, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie usług:
 - a) zakazuje się usług wymagających otwartego składowania towarów, np. żwiru, piasku, materiałów budowlanych, części samochodowych lub maszyn, złomu oraz komisów samochodowych,
 - b) dopuszcza się realizację budynków usługowych w formie szeregów,
 - c) dopuszcza się stacje paliw,
 - d) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy obowiązują niezależnie od wyboru formy zabudowy;
- 3) wydziela się liniami podziału wewnętrznego teren oznaczony na rysunku planu symbolem [KDW]:
 - a) pod ulicę wewnętrzną o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się jezdnie, zjazdy, chodniki, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 2,0,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - dopuszcza się powierzchnię nie mniejszą niż 10%, w przypadku zastosowania powierzchni biologicznie czynnej sytuowanej na co najmniej 50% powierzchni dachu budynku,
 - c) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) długość elewacji frontowej - od 15,0 m do 60,0 m;
- 2) kształtowanie elewacji:
 - a) na co najmniej 60% powierzchni elewacji od strony ul. J. Wiktora oraz al. W. Witosa - powierzchnie przeszklone lub inne powierzchnie, przez które przenika światło,
 - b) kolory elewacji:
 - odcienie bieli, żółci, szarości, zieleni, niebieskiego, bordo, pomarańczy, czerwieni, czerni,
 - dopuszcza się naturalne kolory drewna i kamienia,
 - co najmniej dwa w relacji powierzchni elewacji o jednym kolorze w stosunku do powierzchni elewacji o drugim kolorze, w przedziale od 30% do 70%,
 - c) zakazuje się sidingu lub blachy,
 - d) dopuszcza się okładziny kamienne i drewniane,
 - e) stolarka okienna w jednym z kolorów elewacji,
 - f) zakazuje się obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na elewacji budynku;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych - od 6,0 do 15,0 m,
 - b) wysokość budynków realizowanych w formie, o której mowa w ust. 2 pkt. 1 lit b – jednakowa dla wszystkich budynków usługowych w ramach terenu,
 - c) dla wiat oraz obiektów pomocniczych takich jak myjnie samochodowe - do 8,0 m;
- 4) kształtowanie dachu:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci do 12⁰,
 - b) dopuszcza się dachy łukowe o stosunku rozpiętości dachu do jego wysokości nie mniejszym niż 10%,
 - c) dachy budynków realizowanych w formie, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit b – o jednakowym kącie nachylenia i formie,
 - d) dopuszcza się rozety, świetliki, kopuły doświetlające wnętrze budynku,
 - e) dopuszcza się dachy pokryte powierzchnią biologicznie czynną,

- f) zakazuje się urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze budynku, takich jak: klimatyzacja, systemy napędowe wind i innych, których powierzchnia przykrycia dachu przekracza 5% jego powierzchni,
- g) w przypadku realizacji wiaty, dach budynku usługowego oraz wiaty - zintegrować w ramach jednej konstrukcji lub formy;

5) reklamy:

- a) na dachach budynków o wysokości nie większej niż 20% wysokości elewacji, nad którą reklama będzie umieszczona,
- b) na elewacji o powierzchni nie większej niż 20% elewacji,
- c) na gruncie w formie pylonu o wysokości nie większej niż 4,0 m, i o szerokości nie większej niż 1,5 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacyjna:

- a) z terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, pośrednio poprzez teren ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem [KDW],
- b) dopuszcza się dostępność z ul. J. Wiktora, usytuowanej poza granicami planu;

2) miejsca postojowe – wg wskaźnika określonego w §5 ust 1;

3) pomiędzy grupami miejsc parkingowych liczących więcej niż 5 stanowisk - powierzchnię 10 m² zagospodarować pod zieleń urządzoną.

5. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

1) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit b:

- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż: 0,05 ha,
- b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż: 15,0 m,
- c) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna: 90⁰, z tolerancją 10⁰ lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym;

2) dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit c - nakazuje się zagospodarować teren, jako jedną działkę budowlaną.

§ 10. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem C/ZP, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną – ciepłownictwa i zieleń urządzoną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się komorę rozdzielczą i zasuw magistrali ciepłowniczej wysokoparametrowej;
- 2) dopuszcza się zieleń niską, średnią i wysoką.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej – dostępność komunikacyjna z terenu publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, pośrednio poprzez teren ulicy wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem [KDW].

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, przeznacza się pod - część terenu publicznej drogi lokalnej.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się: jezdnie, zjazdy, chodniki, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Powiązania z układem zewnętrznym: odcinek drogi łączy się od północy z drogą leżącą poza granicami planu – ul. J. Wiktora.

Rozdział 3.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 12. Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 z późn. zm., w zakresie terenów oznaczonych na rysunku planu lub jego zmian symbolami: 20MN, 4ZPm, TC i 10KX/KD.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa

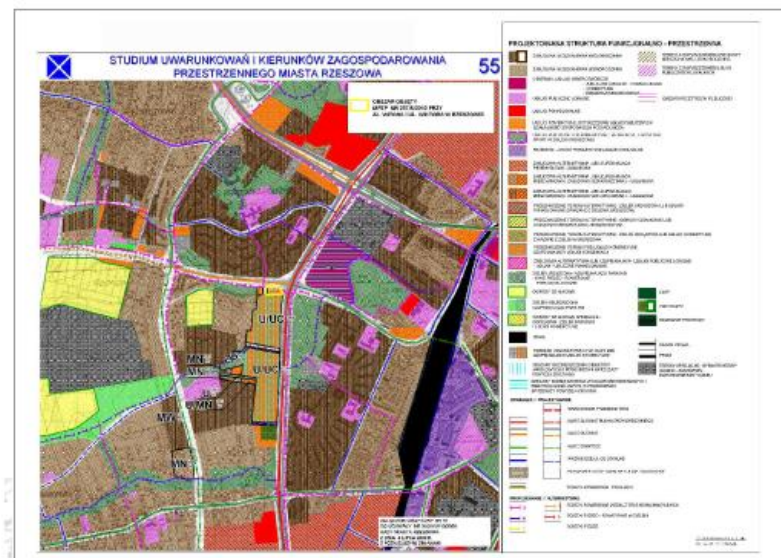
Andrzej Dec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 237/5/2012 PRZY AL. W. WITOSA I UL. J. WIKTORA W RZESZOWIE

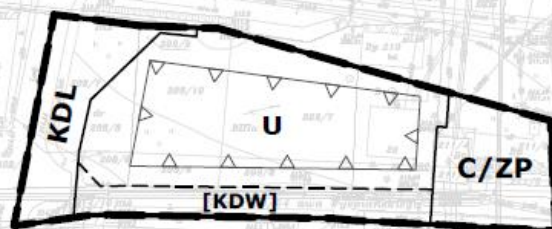
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
C/ZP	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICTWA I ZIELENI URZĄDZONEJ
KDL	CZĘŚĆ TERENU PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
[KDW]	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XXVIII / 607 / 2016
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 12 LIPCA 2016 r.



SKALA 1:1000

POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ KOPII MAPY O IDENTYFIKATORZE
7088/2014 Z DNIA 17.04.2014 r. PRZYJĘTEJ DO PAŃSTWOWEGO
ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO OŚRODKA
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/607/2016**RADY MIASTA RZESZOWA****z dnia 12 lipca 2016 r.****ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie
Zagospodarowania Przestrzennego Nr 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora 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. Finansowanie zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XXVIII/607/2016

RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 12 LIPCA 2016r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 237/5/2012
przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora w Rzeszowie

Projekt planu 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr XXX/574/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 marca 2012 r., obejmującej obszar o powierzchni około 0,28 ha, położony na osiedlu Kotuli w Rzeszowie, pomiędzy ul. Wyspiańskiego, Wiktora oraz al. Witosa.

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę usługową, tereny komunikacji (drogi publicznej lokalnej) i niewielki teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów w uchwalonym prawie miejscowym, tj. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, z późn. zm.

Ustalenia projektu 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 pod zabudowę usługową.

Projekt 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 2016 r., poz. 778, 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 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NR 237/5/2012 PRZY AL. W. WITOSA I UL. J. WIKTORA W RZESZOWIE

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r., poz. 778, 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 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 planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W dniu 6 czerwca 2012 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora 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 Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, w dniu 31 marca 2014 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 planu.

W kwietniu 2014 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu Nr 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora w Rzeszowie do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja wyraziła pozytywną opinię o projekcie planu, z uwagami. Zmiany w projekcie planu dokonane po uzyskaniu opinii Komisji, wynikały także z prowadzonego udziału społecznego, tj. konfrontacji pomiędzy osobami zainteresowanymi a projektantem planu. W lipcu 2015 r. przekazano projekt 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 12 listopada do 11 grudnia 2015 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 4 listopada 2015 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Określono zasady składania uwag, w tym podano nieprzekraczalny termin do ich składania, tj. do 30 grudnia 2015r. W dniu 26 listopada 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu Nr 237/5/2012 przy al. W. Witosa i ul. J. Wiktora w Rzeszowie, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęły uwagi. Po ww. terminie wpłynęła jedna uwaga w dniu 28 stycznia 2016 r, dotycząca dopuszczenia w planie dostępności komunikacyjnej z ul. J. Wiktora. Niewielki zakres zmian wprowadzonych w projekcie uchwały skutkowało ponowieniem uzgodnienia z Miejskim Zarządem Dróg, którego dokonano na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie przedstawiono Radzie Miasta Rzeszowa projekt planu celem uchwalenia.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do 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 planem. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły głównie realizacji ciągów komunikacji publicznej.

▪ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu 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 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 planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Teren objęty projektem planu stanowi część większego obszaru, położonego na skrzyżowaniu ul. J. Wiktora oraz al. W. Witosa. Obszar ten stanowi naturalne obniżenie terenu, którego zbocza obudowane są osiedlami Krakowska Południe na północnym-zachodzie, Wzgórza Staroniwskie na południowym-zachodzie, Kmity na południowym-wschodzie oraz Króla Augusta na północnym-wschodzie. Plan obejmuje teren, który znajduje się w centralnym punkcie doliny, wolnej jest od zabudowy kubaturowej. Znajdują się tu tereny użytkowane przez usługi rekreacji – boiska, korty, lodowisko, miejsce stacjonowania cyrków i mobilnych parków rozrywki, parking centrum handlowego oraz tereny zieleni urządzonej w postaci Parku przy ul. Wiktora i Parku Zdrowia przy ul. Wyspiańskiego.

Obecnie na tym obszarze obowiązuje Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, uchwalony uchwałą Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2005 r., z późn. zm. Plan ten przewidywał zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – 20MN, zieleni publiczną niską i wysoką - 4ZPm, urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności komorę rozdzielczą i zasuw magistrali ciepłowniczej wysokoparametrowej - TC, publiczny ciąg pieszo-jezdny - 10KX/KD.

Teren ten cieszy się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych, z uwagi na rozbudowę osiedla Wzgórza staroniwskie oraz osiedla przy ul. Bł. Karoliny, a także całej zachodniej części miasta Rzeszowa, o czym świadczy m.in. zmiana prawa miejscowego, poprzez podjęcie niniejszej uchwały.

W stanie istniejącym teren ten zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz komorą ciepłowniczą. Obszar projektu planu, z uwagi na swoje położenie w dolinie, stanowi także punkt węzłowy innych sieci infrastruktury technicznej, m.in. sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Sposób zagospodarowania terenów został tym samym zdeterminowany przez naturalne ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo.

Zdecydowanie większość działek usytuowanych na południe od ul. J. Wiktora, podobnie jak teren inwestycji, posiada dostępność komunikacyjną od ul. Wyspiańskiego. Ulica J. Wiktora zgodnie ze swoją funkcją i przeznaczeniem, prowadzi ruch międzyosiedlowy i w pierwotnym projekcie planu nie wskazano bezpośrednio obsługi komunikacyjnej terenów do niej przyległych. Po terminie składania uwag, w dniu 28 stycznia 2016 r., właściciel nieruchomości złożył pismo z prośbą o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z ul. J. Wiktora. Równolegle starał się on o uzyskanie decyzji od Miejskiego Zarządu Dróg, zezwalającej na lokalizację zjazdu z ww. drogi. Prace nad projektem wstrzymane zostały do czasu uzyskania ww. zgody. W dniu 14.06.2016 r. Inwestor uzyskał zezwolenie na lokalizację zjazdu z ul. J. Wiktora decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr ID.413.2.47.2016.MR.

Skorygowany projekt planu przekazano do ponownego uzgodnienia tylko w niezbędnym zakresie na podstawie art. 17 pkt. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na fakt, że zakres ponownego uzgodnienia dotyczyłby organu, który wydał w drodze decyzji administracyjnej zgodę na realizację zjazdu. Ponieważ zarówno zarządca drogi jak i właściciel terenu, na rzecz którego wydana została zgoda, wyrażają zgodę na dopuszczenie dostępności komunikacyjnej z ul. J. Wiktora, przekazano projekt planu do uchwalenia.

Ul. Wyspiańskiego stanowi ulicę lokalną wyprowadzającą ruch z osiedla „Wzgórza staroniwskie”. Do tej ulicy posiadają włączenia drogi dojazdowe i wewnętrzne obsługujące nieruchomości bezpośrednio do nich przyległe. Teren objęty projektem planu wraz z bezpośrednim sąsiedztwem Osiedla Kotuli posiada prawidłowo rozwiązany system komunikacyjny. Projekt planu respektuje oraz zapewnia kontynuację sposobu obsługi w zakresie komunikacji.

Obecnie obszar projektu planu wraz z otoczeniem przekształca się w kierunku centrum wspomagającego ośrodek centralny Rzeszowa – śródmieście. Lokują się tu usługi reprezentowane m.in. przez obiekt o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m² oraz inną zabudowę usługową sytuowaną wzdłuż ul. Wyspiańskiego i al. Witosa. Zmiany zaproponowane w projekcie planu uwzględniają ww. trend.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę usługową, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i niewielki teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów w uchwalonych: Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie. Zapotrzebowanie na tego rodzaju tereny, wynika z rosnących potrzeb w zakresie wyposażania osiedli w funkcje usługowe. Lokalizacja obszaru projektu planu, determinuje także powstanie tego rodzaju funkcji. Korzystna dostępność komunikacyjna oraz usytuowanie na styku czterech osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzasadnia przeznaczenie ww. działek pod zabudowę usługową.

Teren infrastruktury technicznej z zielenią urządzoną – C/ZP, o powierzchni około 0,06 ha, w formie skweru, zaprojektowany został z uwagi na istniejące zagospodarowanie. Na działkach tych znajduje się komora ciepłownicza oraz krzyżują się magistralne sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa), co uzasadnia wskazane w planie przeznaczenie.

Niewielki pas terenu w obszarze projektu planu wskazany został pod teren publicznej drogi lokalnej - KDL. Stanowi on kontynuację układu wyznaczonego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35. Pierwotny teren zarezerwowany ww. planie miejscowym pod ul. Wyspiańskiego, poszerzony został w niniejszym planie miejscowym o tereny wskazane w koncepcji rozbudowy skrzyżowania ul. Wyspiańskiego i J. Wiktora, pod skrzyżowanie ww. ulic.

W projekcie planu ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenów biologicznie czynnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne linie zabudowy). Ustalono również parametry zabudowy - architektura obiektów zakreślona w projekcie planu w postaci gabarytów obiektu, pozwala na wkomponowanie przyszłej zabudowy (z uwzględnieniem sąsiedztwa), bez szkody dla ładu przestrzennego.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie wysokich walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględni walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany sposób zagospodarowania i rozmieszczenie zabudowy, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach projektu planu i na obszarach sąsiednich.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W szczególności dotyczy to rozmieszczenia i wielkości działek zabudowy oraz projektowanego i istniejącego przebiegu dróg. Było to konieczne ze względu na brak obowiązku dokonania scaleń i podziałów nieruchomości, na terenie objętym projektem planu.

W granicach projektu planu znajduje się niewielka ilość terenów stanowiących własność Gminy Miasta Rzeszów, dlatego inwestycje celu publicznego planowane są głównie na tych gruntach.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu 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.

Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą: część drogi publicznej lokalnej oraz droga wewnętrzna o przebiegu wschód-zachód, stanowiąca bezpośredni dojazd do działek budowlanych w ramach obszaru projektu planu. Projekt planu wskazuje sposób powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Ustalona w obowiązujących planach oraz w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – komunikacja miejska prowadzona będzie w ciągu istniejących ulic znajdujących się w sąsiedztwie ul. J. Wiktora oraz al. W. Witosa (promień dojazdu do przystanku nie większy niż 500 m).

art. 1 ust. 4 pkt 3

Zaproponowany 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.

Określono tereny dla realizacji ścieżek rowerowych i chodników w drodze lokalnej jak i wewnętrznej, przy czym należy zaznaczyć, że względu na funkcję tych dróg nie jest uzasadnione wyodrębnianie ścieżek rowerowych w pasach drogowych.

art. 1 ust. 4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu 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 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 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 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 planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony:

>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 planem położony jest w sąsiedztwie terenu górniczego „Kielanówka-Rzeszów-I”, zatwierdzonym decyzją z dnia 12 marca 1998 r. MOŚZNIŁ nr GK/wk/MN/2090/98, projekt planu nie zawiera ustaleń umożliwiających właściwe zagospodarowanie/eksploatowanie złoża,

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

>ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu planu oraz zagospodarowanie terenów wskazanych dla lokalizacji zieleni urządzonej,

>ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, wprawdzie nastąpi przyrost powierzchni sztucznych powodujących podwyższenie temperatury radiacyjnej podłoża. Zaproponowany w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej i obszaru zieleni urządzonej korzystnie wpłynie na utrzymanie wilgotności i warunki termiczne terenu.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie 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. Najbardziej widocznym oddziaływaniem przekształcającym środowisko jest ubytek powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie terenów zabudowanych na terenach dotychczas otwartych.

Ustalenia projektu 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 4 km na południowy - wschód od terenu dla którego opracowano projekt planu. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody.

W granicach projektu 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 planu występują wody powierzchniowe śródlądowe w postaci niewielkiego fragmentu dopływu Mikośki. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie 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 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 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 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 projektu 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.

Projekt nie wprowadza żadnych zagrożeń dla zdrowia ludzi. Uwzględnia on strefy techniczne od istniejących sieci infrastruktury technicznej. Przestrzeganie ustaleń określonych w projekcie planu zapewni zachowanie odpowiednich standardów życia mieszkańców w tym terenie.

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 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 zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

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

art. 1 ust. 2 pkt 8

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

Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenu pod obiekty i urządzenia publicznej infrastruktury technicznej z zielenią urządzoną i komunikację.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenu objętego projektem 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 planu miejscowego analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zarówno z powyższych dokumentów jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego z uwagi na jego strategiczne usytuowanie w Rzeszowie, przy skrzyżowaniu dwóch ważnych ulic, ul. J. Wiktora i al. W. Witosa.

Teren objęty projektem 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.

Uchwalenie projektu planu miejscowego umożliwi 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 „Załoženiami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejsowych”:

„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 warunki pkt 3 i 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 planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu będą jedynie nakłady inwestycyjne na wykup gruntów pod urządzenia publicznej infrastruktury technicznej. Natomiast korzyści finansowe pojawią się w późniejszych okresach. Gmina uzyska stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości: od gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą. Podatki te wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji. Saldo skutków finansowych uchwalenia planu jest dodatnie i wynosi około 530 tys. zł.