



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 18 lutego 2016 r.

Poz. 681

UCHWAŁA NR XXII/453/2016 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 26 stycznia 2016 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006 - II Staroniwa Północ 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 2015 r., poz. 1515, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), po stwierdzeniu że nie zostają naruszone ustalenia 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 Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 11,91 ha, położony na Osiedlu Staroniwa, w rejonie ulicy Strzelniczej i Potokowej, po północnej stronie potoku Mikośka, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, 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.

§ 3.1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - od MN.1 do MN.6, o łącznej powierzchni około 6,03 ha;
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,87 ha;
- 3) U – teren zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,08 ha;
- 4) ZP - teren zieleni urządzonej, o powierzchni około 0,02 ha;
- 5) KD – tereny dróg publicznych - od KD.1 do KD.7, o łącznej powierzchni około 4,23 ha;

6) KDW - tereny dróg wewnętrznych - od KDW.1 do KDW.5, o łącznej powierzchni około 0,67 ha;

7) E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, o powierzchni około 0,01 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 ust. 1, należy przez to rozumieć symbole identyfikacyjne terenów, zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) drodze *KDL* – należy przez to rozumieć drogę publiczną klasy L (droga lokalna) wyznaczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 76/6/2004, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/66/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 marca 2005 r., która graniczy z terenem objętym planem;
- 2) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa lub handlowa, nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także te, których działalność nie jest związana z emisją zapachów, widocznych dymów i oparów;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki od strony drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW, z której następuje główna dostępność komunikacyjna jej terenu, określona w planie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji budynku, wiaty lub altany od drogi, przy czym nie dotyczy ona takich części budynku jak schody zewnętrzne i niepodparte okapy dachów;
- 6) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć minimalną ilość miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, wyrażoną w poniższej tabeli:

RODZAJ USŁUG	WSKAŹNIK MIEJSC PARKINGOWYCH	
	DLA UŻYTKOWNIKÓW, W STOSUNKU DO POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW LUB LOKALI USŁUGOWYCH	W STOSUNKU DO ILOŚCI ZATRUDNIONYCH
USŁUGI HANDLU	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 25 m ² powierzchni	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na 2 zatrudnionych
USŁUGI GASTRONOMII	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 10 m ² powierzchni	
USŁUGI SERWISOWO - NAPRAWCZE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 40 m ² powierzchni	
USŁUGI: ADMINISTRACYJNE BANKOWE POCZTOWE TELEKOMUNIKACYJNE	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 40 m ² powierzchni	
PRZYCHODNIE, ŻŁOBKI, PRZEDSZKOLA GABINETY USŁUGOWE LEKARSKIE KOSMETYCZNE FRYZJERSKIE INNE USŁUGI	nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	

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

§ 5. 1. Na terenie objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w pasach drogowych, chyba że ustalenia szczegółowe uchwały stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie 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;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na terenach komunikacji i zieleni urządzonej.

2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

- 1) położenie w terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-I”, zatwierdzonym decyzją MOŚZNiL nr GK/wk/MN/2090/98 z dnia 12 marca 1998 r., na którym obowiązują zasady zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów objętych planem;
- 2) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, linii elektroenergetycznych, oraz odwiertów gazowych (położonych poza granicami niniejszego planu), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń, ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania.

3. Oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej wraz ze strefami mają charakter informacyjny i mogą ulec zmianie w przypadku likwidacji urządzeń, zmiany ich parametrów lub trasy.

4. Ustalone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały zasady kształtowania działek budowlanych mają zastosowanie również w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości na terenie objętym planem.

§ 6. 1. Na terenach prawdopodobnego występowania zasobów archeologicznych ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, o zasięgu oznaczonym na rysunku planu granicami strefy ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych, oznaczonej symbolem OW i granicą planu.

2. Tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów objętych planem.

§ 7. Zasady rozbudowy systemu komunikacji:

1) powiązanie terenów objętych planem z układem komunikacyjnym miasta:

- a) od strony wschodniej z ul. Strzelniczą, poprzez publiczną drogę KD.6 i publiczną drogę *KDL*,
- b) od strony południowej z ul. Potokową, poprzez publiczną drogę KD.3 i publiczną drogę *KDL*,
- c) od strony północnej z ul. Bł. Karoliny, poprzez publiczną drogę KD.6 i układ dróg publicznych projektowanych na osiedlu Przybyszówka;

2) układ komunikacyjny w granicach planu tworzą:

a) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KD i numerem porządkowym, w tym:

- drogi klasy L (lokalne): KD.3 i KD.6,
- drogi klasy D (dojazdowe): KD.1, KD.2, KD.4, KD.5 i KD.7,

b) drogi wewnętrzne ogólnodostępne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW i numerem porządkowym od 1 do 5,

c) pozostałe ciągi komunikacji:

- dojazdy i dojścia do działek, nie oznaczone na rysunku planu, wydzielone geodezyjnie lub ustanowione na zasadach służebności przejazdu i przechodu,
- ciąg pieszy [KX],

d) ścieżki rowerowe:

- lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem §17 ust. 2 pkt 5 i §18 ust. 2 pkt 5,
- na pozostałych terenach, wg zasad określonych §5 ust. 1 pkt 3;

3) zasady zagospodarowania poszczególnych terenów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów o różnym przeznaczeniu, położonych w granicach planu, określają przepisy szczegółowe niniejszej uchwały.

§ 8. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) miejską sieć wodociągową należy rozbudować o sieć wodociągów rozdzielczych, o średnicy nie mniejszej niż Ø 80 mm połączonych z wodociągiem zlokalizowanym w drodze *KDL*, łączącym wodociąg w ulicy Strzelniczej z wodociągiem w ulicy Potokowej,
- c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej z możliwością powiększenia średnic oraz zmiany ich trasy;

2) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej do miejskiej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu) – poprzez istniejące ciągi kanalizacji sanitarnej oraz ich rozbudowę o kanały o średnicach nie mniejszych niż Ø 200 mm:

- a) do kanału sanitarnego przebiegającego w rejonie potoku Mikośka,
- b) do kanału sanitarnego zlokalizowanego w drodze *KDL*;

3) 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;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy oraz dróg i placów należy odprowadzać siecią kanałów deszczowych do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej,
- b) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową poprzez retencję,
- c) wody opadowe należy odprowadzić do kanału zlokalizowanego w drodze *KDL* poprzez sieć kanałów deszczowych rozdzielczych, o średnicach nie mniejszych niż Ø 300 mm,
- d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki lub poprzez indywidualną kanalizację deszczową z uwzględnieniem rozwiązań spowalniających odpływ lub zwiększających retencję, do odbiornika;

5) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej średniego ciśnienia przebiegającej w ulicy Strzelniczej oraz przebiegającej w ulicach Balistycznej i Makowej, po jej rozbudowie o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach od DN 40 do DN 80;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej:

- a) sieci średniego lub niskiego napięcia należy prowadzić jako podziemne wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub na innych terenach, w sposób który nie wykluczy możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
- b) stacje transformatorowe należy lokalizować: na terenie E oraz według potrzeb, na terenie usługowym,
- c) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii;

7) zaopatrzenie w ciepło - z miejskiej sieci ciepłowniczej usytuowanej po wschodniej stronie (rejon ulicy Witosa), poza obszarem planu, poprzez budowę ciepłociągu tranzytowego oraz sieci ciepłowniczej

rozdzielczej lub z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań technicznych i mediów grzewczych nie pogarszających stanu środowiska;

- 8) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub na terenach zieleni urządzonej a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania wszystkich sieci, na pozostałych terenach, wzdłuż dróg i granic działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a.

§ 9. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5 i MN.6 - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów MN:

- 1) teren [KX], wydzielony linią podziału wewnętrznego w granicach terenu MN.1, należy zagospodarować jako ciąg pieszy o szerokości 2,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, w układzie prostokątnym do dróg wewnętrznych;
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej, co nie dotyczy terenu MN.6;
- 4) powierzchnia zabudowy działki - nie większa niż 40% i nie większa niż 350,0 m²;
- 5) intensywność zabudowy działki:
 - a) minimalna – 0,2,
 - b) maksymalna – 0,8;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki - nie mniejsza niż 40%;
- 7) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, przy czym budynki w pierwszej linii od drogi publicznej *KDL* należy sytuować nie dalej niż 10,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) cechy budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy lub szczytu dachu - nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 10,0 m,
 - b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach,
 - c) dach nad bryłą główną budynku (nie dotyczy części garażowej, ganków, facjat, lukarn itp.) o dachu dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia głównych połaci - nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
 - d) zakazuje się stosowania wieżyczek w połaci dachu, za wyjątkiem budynków usytuowanych na działkach położonych bezpośrednio przy skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych,
 - e) pokrycie dachów w odcieniach kolorów: pomarańczowego, czerwonego, bordowego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym,
 - f) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów oraz stosowania na elewacjach kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego;
- 9) cechy budynków gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach:

- a) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu - nie większa niż 7,0 m,
- b) dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°,
- c) dopuszcza się przekrycie budynku, dobudowanego do budynku mieszkalnego, stropodachem w formie tarasu,
- d) pokrycie dachów w odcieniach kolorów: pomarańczowego, czerwonego, bordowego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym,
- e) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów oraz stosowania na elewacjach kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego.

3. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenach MN:

1) dla działek w zabudowie wolno stojącej:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,05 ha i nie większa niż 0,12 ha,
- b) szerokość frontu działki:
 - dla istniejących działek oraz działek dzielonych z zachowaniem istniejących frontów - nie mniejsza niż 16,0 m i nie większa niż 45,0 m,
 - dla nowo kształtowanych frontów - nie mniejsza niż 20,0 m i nie większa niż 45,0 m;

2) dla działek w zabudowie bliźniaczej:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,04 ha,
- b) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 14,0 m;

3) dla działek w zabudowie szeregowej:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,02 ha,
- b) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 7,0 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją 3° lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym;

5) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych, o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m i nie większej niż 2,5 m i przebiegu w układzie prostopadłym do dróg KDW;

6) przy podziale terenu na działki należy uwzględnić zasady dostępności komunikacyjnej ustalone w ust. 4.

4. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów MN:

- 1) dostępność komunikacyjna każdego terenu z dróg publicznych KD lub drogi publicznej KDL - bezpośrednia lub pośrednia, poprzez ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojazdy i dojścia, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny, wyznaczone w granicach działki.

5. Na terenach MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu MN/U:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, w układzie prostopadłym do dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych, w tym handlu detalicznego, na następujących zasadach:

- a) powierzchnia działki z zabudową usługową - nie mniejsza niż 0,06 ha,
 - b) zakazuje się zagospodarowania działki wyłącznie pod zabudowę usługową,
 - c) funkcję usługową należy lokalizować w budynku mieszkalno-usługowym na działce w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, na kondygnacji parteru, a dla działek graniczących z drogą wewnętrzną KDW.5 również w wolno stojącym budynku usługowym, o nie więcej niż dwóch kondygnacjach i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 120 m²;
- 3) powierzchnia zabudowy działki - nie większa niż 400,0 m² przy czym:
- a) dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej - nie większa niż 40% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy szeregowej - nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki - nie mniejsza niż 35 %;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) minimalna – 0,2,
 - b) maksymalna – 1;
- 6) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu przy czym budynki w pierwszej linii od drogi publicznej *KDL* należy sytuować nie dalej niż 10,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) cechy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
- a) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu:
 - dla budynków usługowych nie większa niż 7,0 m,
 - dla pozostałych budynków - nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 10,5 m,
 - b) budynki o nie więcej niż 3 kondygnacjach, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit. c,
 - c) dach nad bryłą główną budynku (nie dotyczy części garażowej, ganków, facjat, lukarn itp.), o kącie nachylenia głównych połaci - nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°,
 - d) pokrycie dachów w odcieniach kolorów: pomarańczowego, czerwonego, bordowego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym,
 - e) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów oraz stosowania na elewacjach kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego;
- 8) cechy budynków gospodarczych, garażowych lub o połączonych funkcjach:
- a) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu - nie większa niż 6,0 m,
 - b) dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45°,
 - c) dopuszcza się przekrycie budynków dobudowanych do budynku mieszkalnego stropodachem w formie tarasu,
 - d) pokrycie dachów w odcieniach kolorów: pomarańczowego, czerwonego, bordowego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym,
 - e) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów oraz stosowania na elewacjach kolorów: niebieskiego, fioletowego, różowego.
3. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenie MN/U:
- 1) dla działek w zabudowie wolno stojącej:
- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,05 ha i nie większa niż 0,12 ha,
 - b) szerokość frontu działki:

- dla istniejących działek oraz działek dzielonych z zachowaniem istniejących frontów - nie mniejsza niż 14,0 m i nie większa niż 45,0 m,
- dla nowo kształtowanych frontów - nie mniejsza niż 20,0 m i nie większa niż 45,0 m;

2) dla działek w zabudowie bliźniaczej:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,04 ha,
- b) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 14,0 m;

3) dla działek w zabudowie szeregowej:

- a) powierzchnia działki - nie mniejsza niż 0,02 ha,
- b) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 7,0 m, z wyłączeniem działek (segmentów) skrajnych;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90^0 , z tolerancją 3^0 lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym;

5) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych przez tereny MN/U, w układzie prostopadłym do dróg KDW, zapewniających powiązanie komunikacją pieszą poszczególnych kwartałów zabudowy;

6) przy podziale terenu na działki należy uwzględnić zasady dostępności komunikacyjnej ustalone w ust. 4.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji terenu MN/U:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi KD.4 lub drogi KDL, bezpośrednia lub pośrednia, poprzez ogólnodostępne drogi wewnętrzne KDW.4 lub KDW.5;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych - 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny i dodatkowo dla funkcji usługowej wg tabeli w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 3) miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie działki, na której zlokalizowana jest inwestycja, na placu parkingowym lub w budynkach.

5. Na terenie MN/U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U przeznacza się pod zabudowę usługową.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu U, w ramach jednej działki budowlanej, łącznie z terenem zabudowy usługowej graniczącym z terenem U od strony południowej (poza granicami niniejszego planu), na zasadach określonych w ust. 3, 4 i 5.

3. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu U:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) powierzchnia zabudowy działki - nie większa niż 50%;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki - nie mniejsza niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,3,
 - b) maksymalna – 1,5;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych bezpośrednio w południowej granicy działki jeżeli tworzą jeden zespół zabudowy z budynkami lokalizowanymi na działce zabudowy usługowej, położonej poza granicami niniejszego planu i graniczącej z terenem U od strony południowej;
- 7) cechy budynków usługowych:
 - a) wysokość nie większa niż 12,0 m,
 - b) budynki o nie więcej niż trzech kondygnacjach nadziemnych,
 - c) przykrycie budynków stropodachami lub dachami dwu lub wielospadowymi o spadkach połąci nie większych niż 15^0 ,

d) główne wejścia do budynków należy sytuować od strony dróg publicznych lub od strony wewnętrznego ogólnodostępnego placu, jeżeli zostanie urządzony w ramach zabudowy usługowej na terenie bezpośrednio sąsiadującym z terenem U od strony południowej.

4. Teren U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną lub w przypadku, o którym mowa w ust.2, jako część działki budowlanej.

5. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenu U:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi KD.5 lub z drogi KD.4 bezpośrednia lub poprzez drogę KDW.5;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych wg tabeli w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 3) stanowiska należy wydzielić w granicach działki, na placu parkingowym.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną.

2. Zasady zagospodarowania terenu ZP:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, słupów i tablic ogłoszeniowych oraz obiektów i urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 3) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z przyległych dróg publicznych.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E - przeznacza się pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

2. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu E:

- 1) należy lokalizować stację transformatorową wewnętrzną, jako budynek parterowy, przekryty dachem płaskim lub spadowym, o formie dostosowanej do wymogów technologicznych;
- 2) teren niezabudowany należy zagospodarować pod komunikację wewnętrzną i zieleń urządzoną;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, pokrywająca się z liniami rozgraniczającymi terenu i granicą planu – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednia z drogi KDL.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD.3 i KD.6- przeznacza się pod drogi publiczne.

2. Zasady zagospodarowania terenów KD.3 i KD.6:

- 1) drogi klasy L (lokalne);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu:
 - a) drogi KD.3 – 20 m - 23 m,
 - b) drogi KD.6 – 20 m;
- 3) chodniki obustronne;
- 4) ścieżki rowerowe jedno lub dwukierunkowa lub ciągi pieszo-rowerowe, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się odstępianie od realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi KD.3, w przypadku realizacji drogi rowerowej na terenie przyległym;
- 6) dopuszcza się lokalizację kiosków przy przystankach autobusowych, jako jeden obiekt wspólny z wiatą przystankową;
- 7) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych wyłącznie na przystankach komunikacji zbiorowej.

§ 18. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD.1, KD.2, KD.4, KD.5 i KD.7- przeznacza się pod drogi publiczne.

2. Zasady zagospodarowania terenów: KD.1, KD.2, KD.4, KD.5 i KD.7:

- 1) drogi klasy D (dojazdowe);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dróg KD.1, KD.5 – 15,0 m,
 - b) drogi KD.2 - od 10 m do 14 m,
 - c) drogi KD.4 – 14 m,
 - d) drogi KD.7 – od 12,0 m do 15,0 m;
- 3) chodniki jedno lub obustronne;
- 4) na terenie KD.1 - ścieżka rowerowa jedno lub dwukierunkowa lub ciąg pieszo-rowerowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się odstępianie od realizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi KD.1, w przypadku realizacji drogi rowerowej na terenie przyległym.
- § 19.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4 i KDW.5 - przeznacza się pod drogi wewnętrzne.
2. Zasady zagospodarowania terenów KDW:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: KDW.1, KDW.3, KDW.4 i KDW.5 – 7,0 m;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi KDW.2– od 10 m do 11 m.

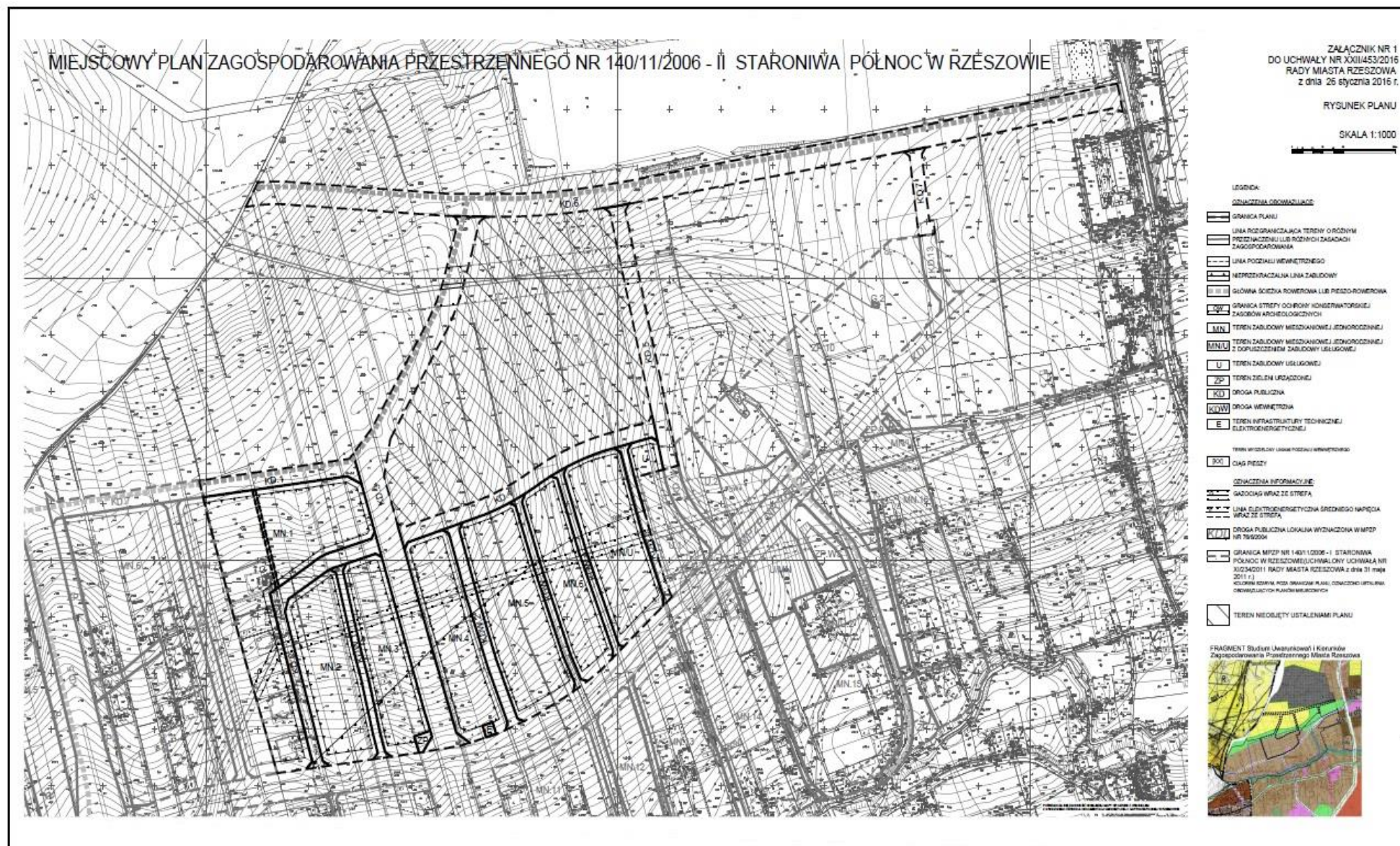
Rozdział 3. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady
Miasta Rzeszowa**

Andrzej Dec



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/453/2016**RADY MIASTA RZESZOWA****z dnia 26 stycznia 2016 r.****ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ 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 planie 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 XXII/453/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2016r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ w Rzeszowie

Projekt planu Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/250/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 października 2006 r., która dotyczyła trzech obszarów, o łącznej powierzchni około 76,7 ha, położonych na osiedlu Staroniwa w Rzeszowie, pomiędzy potokiem Mikośka od południa a strzelnicą garnizonową kompleksu wojskowego Nr 3216 od północy. Z uwagi na brak zgodności planowanego zagospodarowania terenu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, czasowo wyłączono z opracowania tereny położone w północnej części obszaru, w rejonie strzelnicy. Projekt został opracowany dla terenów o łącznej powierzchni ok. 62 ha i w takim zakresie został uzgodniony i dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w 2010 r. i 2011 r.

W trakcie dalszej procedury sporządzania planu, w wyniku uwag złożonych na kolejnych jego wyłożeniach do publicznego wglądu, z opracowania zostały wyłączone, oprócz terenu sąsiadującego ze strzelnicą garnizonową, tereny położone w południowo-wschodniej części obszaru, w tym wzdłuż potoku Mikośka, ponieważ realizowana na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zabudowa nie mogła zostać usankcjonowana w planie, z uwagi na brak zgodności ze Studium. Ponadto projekt planu nie uzyskał uzgodnienia, w pełnym zakresie, z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym. Ze względu na powyższe uchwałą Nr XI/234/2011 z dnia 31 maja 2011 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 140/11/2006-I Staroniwa Północ w Rzeszowie (w części I), dla terenu o powierzchni około ok. 33,23 ha.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ w Rzeszowie (część II), obejmuje teren o powierzchni około 11,91 ha.

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i niewielki teren zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów w uchwalonej części I planu.

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 mieszkaniową jednorodzinną.

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 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) 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 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ 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 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, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu 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.

Dnia 1 lutego 2007 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 140/11/2006 Staroniwa Północ 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 planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, w dniu 12 marca 2007 r.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski osób zainteresowanych, złożone po terminie zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowywało projekt) dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W maju 2010 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu Nr 140/11/2006-I Staroniwa Północ w Rzeszowie do właściwych instytucji i organów, w tym do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt ten wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy, za wyjątkiem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Rzeszowie. Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w wersji przedłożonej do uzgodnień (bez uwzględnienia stanowiska WSW, na które złożono zażalenie). Wyłożenie odbyło się w dniach od 22 czerwca do 23 lipca 2010 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 15 czerwca 2010 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 dniu 5 lipca 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu Nr 140/11/2006-I Staroniwa Północ w Rzeszowie, w wyznaczonym terminie, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr 1329/2010 z dnia 3 września 2010 r.

W wyniku uwzględnienia części wniesionych uwag wprowadzono stosowne korekty do projektu, w związku z czym wymagane było ponowienie procedury. Skorygowany projekt przedstawiono ponownie do zaopiniowania i uzgodnień w niezbędnym zakresie. Następnie został on powtórnie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 4 stycznia do 24 stycznia 2011 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu, ukazało się w dniu 22 grudnia 2010 r. w codziennej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. W dniu 18 stycznia 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu, w wyznaczonym terminie, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr VI/68/2011 z dnia 1 marca 2011 r.

Ze względu na brak uzgodnienia części terenów objętych projektem z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Rzeszowie, uchwalono plan w ograniczonym zakresie - dla terenów o powierzchni około 33,23 ha (Uchwała Nr XI/234/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r.).

Uchwalenie procedowanej części projektu planu, w zakresie zgodnym ze Studium, stało się możliwe po wygaszeniu decyzji ustanawiającej strefy od strzelnicy garnizonowej oraz po zmianie stanowiska Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, który wprowadzał dodatkowe ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wokół strzelnicy. Wznowiono prace nad kolejną częścią planu - projektem planu Nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ w Rzeszowie. Ze względu na zmianę uwarunkowań zagospodarowania terenów dokonano korekt w opracowanym wcześniej projekcie, a następnie powtórzono procedurę planistyczną.

Pismami z dnia 25 sierpnia 2015 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych organów i instytucji o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu, który po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 7 października do 4 listopada 2015 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, ukazało się w dniu 29 września 2015 r. w codziennej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. W dniu 21 października 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w części przedkładanej do uchwalenia, w wyznaczonym terminie wpłynęło 10 uwag, które zostały uwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr VII/465/2015 z dnia 9 grudnia 2015 r. W wyniku uwzględnienia uwag po III wyłożeniu dokonano korekt w projekcie planu, które polegały na likwidacji wyznaczonego w terenach zabudowy ciągu pieszego oraz przesunięciu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej. W ustaleniach planu dopuszczono lokalizację ciągów pieszych bez wyznaczania ich tras.

Ciąg pieszy oznaczony symbolem [KX] zaprojektowany w granicach terenów zabudowy, w tym na terenach MN i MN/U, miał pełnić funkcję pomocniczą w układzie komunikacyjnym osiedla. Z założenia posiadał on charakter lokalny - wspomagał obsługę trzech kwartałów zabudowy, stanowiąc tzw. skrót w dostępie do terenów usługowych, zlokalizowanych m. in. na terenie U. Ciąg ten został zaprojektowany wyłącznie na części terenów mieszkaniowych ze względu na korzystny układ własnościowy – nie dzielił działek przewidzianych pod zabudowę w sposób uniemożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie. Równocześnie ze względu na brak możliwości realizacji tego ciągu na pozostałych terenach nie znalazł kontynuacji na pozostałych terenach, a co za tym idzie nie stwarzał ogólnoośiedlowych powiązań. Ciąg pieszy nie został wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu jako ciąg ogólnodostępny lecz liniami podziału wewnętrznego w granicach poszczególnych kwartałów zabudowy. Ze względu na protesty przeważającej większości właścicieli działek, przez które ciąg ten został zaprojektowany oraz biorąc pod uwagę jego miejscowy charakter postanowiono odstąpić od wymogu jego lokalizacji. Likwidacja ww. ciągu nie spowoduje istotnego pogorszenia obsługi terenów objętych planem ponieważ dojścia piesze wzdłuż układu komunikacji wewnętrznej i publicznej – dróg KDW, KD i budowanej ul. Jana Wywrockiego są wystarczające dla prawidłowej obsługi mieszkańców. Dojścia posiadają długość około 300,0 m (maksymalna odległość wg wytycznych projektowych – brak przepisów prawa normujących analizowane zagadnienia). Informacja o podjętych ww. Zarządzeniach Prezydenta Miasta została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Wprowadzone zmiany w projekcie planu nie wymagały ponowienia procedury.

art. 1 ust. 3

- W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Świadczą o tym trzy wyłożenia projektu do publicznego wglądu, które zapewniły uwzględnienie, w możliwie szerokim zakresie, interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek pod zabudowę mieszkaniową. 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 większego planowanego zespołu zabudowy, analizy przestrzenne odnosiły się do obszaru, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, z wyłączeniem terenów położonych w granicach dawnych stref ochronnych strzelnicy. Uzasadnienie zawiera odniesienia do tego obszaru.

Teren objęty projektem planu stanowi część większego obszaru, położonego pomiędzy potokiem Mikośka od południa a strzelnicą garnizonową kompleksu wojskowego Nr 3216 od północy, na zboczu wzniesienia o wystawie południowej, ograniczającego dolinę potoku. Są to dawne pola uprawne wsi Staroniwa.

Najstarsza zabudowa tej części osiedla zlokalizowana jest wzdłuż ul. Staroniwskiej oraz pomiędzy tą ulicą a potokiem Mikośka i mniej licznie wzdłuż ul. Potokowej. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przekształcona z zabudowy zagrodowej i uzupełniona nowymi budynkami.

Pod koniec lat 90-tych na części obszaru obowiązywał miejscowy plan szczegółowy „Rzeszów-Staroniwa”, na podstawie którego realizowano zabudowę na wzniesieniu powyżej doliny, w rejonie obecnie realizowanej ul. Jana Wywrockiego. Pomiędzy tą drogą a potokiem plan przewidywał tereny zieleni z zakazem zabudowy. Od 2003 r., po utracie ważności planów miejscowych następuje sukcesywna zabudowa terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, zwłaszcza w dolinie potoku Mikośka.

Obecnie tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych, o czym świadczą wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz złożone wnioski do projektu planu.

W stanie istniejącym działki budowlane wydzielane są wzdłuż wąskich dróg wewnętrznych stanowiących dawne dojazdy do pól. Sposób zagospodarowania terenów został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów – prywatne wąskie i długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe. Działki budowlane posiadają wielkość od kilku do kilkunastu arów.

Istniejące budynki to domy mieszkalne o tradycyjnym charakterze - jedno lub dwukondygnacyjne, przekryte stromymi dachami oraz niewielkie obiekty gospodarcze i garażowe.

Uzbrojenie istniejącej zabudowy następuje poprzez indywidualne przyłączenia do sieci przebiegających wzdłuż ul. Potokowej, w tym: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

Zdecydowana większość działek budowlanych posiada dostępność komunikacyjną od strony ul. Staroniwskiej, głównie poprzez ul. Potokową i prywatne drogi wewnętrzne. Niewielka część działek posiada dostępność komunikacyjną od strony północno-wschodniej - od ul. Strzelniczej. Sytuacja w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów poprawi się po oddaniu do użytku budowanej drogi publicznej, ul. Jana Wywrockiego, przecinającej tereny zabudowy na kierunku wschód-zachód.

Obecnie obszar posiada charakter monofunkcyjny. Pełni on funkcję sypialni. Brak jest w jego granicach obiektów usługowych. Mieszkańcy korzystają z usług komercyjnych w innych częściach miasta. Najbliższe usługi publiczne (przedszkole, szkoła, dom kultury, kościół) znajdują się przy ul. Staroniwskiej. Przedszkole zlokalizowane jest również przy ul. Plenerowej. W rejonie ul. Panoramicznej, w planie miejscowym Nr 126/34/2005, istnieje rezerwa terenu pod szkołę podstawową lub gimnazjum.

Z przeprowadzonych na potrzeby planu analiz wynika, że ww. obiekty infrastruktury oświatowej zapewnią obsługę nowej zabudowy.

Istniejące zagospodarowania ww. obszaru wymaga uporządkowania w oparciu o plan miejscowy.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

- W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i niewielki teren zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów w uchwalonej części I planu - Nr 140/11/2006-I Staroniwa Północ w Rzeszowie.

Obszar w granicach uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, z wyłączeniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie strzelnicy garnizonowej, przewidziany jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w skład której wchodzi teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową netto (działki budowlane), teren zabudowy usługowej, teren infrastruktury technicznej, w tym komunikacji oraz teren zieleni urządzonej. Zapotrzebowanie na teren o różnych funkcjach przeprowadzone zostało w oparciu o analizy demograficzne i społeczne.

Przewiduje się powstanie około 380 działek budowlanych, dla ponad 1100 mieszkańców (przyjmując wskaźnik 3os/1 mieszkanie-budynek mieszkalny), w tym około 65 działek na terenie objętym projektem planu.

Tereny mieszkaniowe zaprojektowane zostały pomiędzy drogami publicznymi dojazdowymi i drogami wewnętrznymi, o przebiegu na kierunku północ-południe, na działkach o powierzchni od 5 do 12 arów.

Tereny usług podstawowych dla obsługi mieszkańców, zlokalizowane zostały w północno-wschodniej części obszaru, przy głównej ulicy „osiedla” (ul. Jana Wywrockiego), w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i projektowanych terenów zieleni parkowej. Pod ww. centrum usługowe przeznaczono teren o łącznej powierzchni około 1 ha. Ponadto teren usługowy planowany są wzdłuż drogi KD.1, po jej północnej stronie oraz w rejonie skrzyżowania ul. Jana Wywrockiego z ul. Potokową (poza opracowaniem części I i II planu). Dodatkowo niewielkie usługi mogą być lokalizowane wg potrzeb, w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W zakresie usług publicznych, w tym oświaty, obsługa mieszkańców odbywać się będzie na terenach położonych poza planem.

W granicach projektu planu wyznaczono niewielki teren usługowy, jako kontynuację zagospodarowania terenów sąsiednich w planowanym zespole usługowym.

Tereny zieleni publicznej, o powierzchni około 2,14 ha, w formie parku osiedlowego, zaprojektowane zostały w sąsiedztwie terenów usługowych i zabudowy wielorodzinnej, z wykorzystaniem lokalnej dolinki i ograniczeń w zabudowie terenu wynikających z infrastruktury gazowniczej (odwierty eksploatacyjne gazu z gazociągami kopalnianymi).

W projekcie planu zaprojektowany został niewielki teren zieleni urządzonej przy skrzyżowaniu dróg publicznych, umożliwiający m. in. lokalizację akcentu przestrzennego przy wjeździe na osiedle od strony ul. Staroniwskiej.

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 nawiązuje do istniejącej zabudowy (budynki do 10,0 m wysokości, przekryte dachami spadowymi).

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie wysokich walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględnia walory istniejącego krajobrazu (tu: kulturowego) poprzez planowany rodzaj zabudowy i jej rozmieszczenie, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach 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 kwartałów zabudowy oraz projektowanego przebiegu dróg, stanowiących dojazdy do działek budowlanych. 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 (drogi) planowane są głównie na gruntach prywatnych.

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.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. 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 na terenach zabudowy jednorodzinnej 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 planu.

Dla potrzeb opracowania planu sporządzono bilans wody na podstawie wskaźników jednostkowych zapotrzebowania wody (w oparciu o wskaźniki w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody). Na podstawie bilansu wody dla potrzeb planu dobrano średnice planowanej sieci wodociągowej.

- Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne o przebiegu północ-południe, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogami lokalnymi o układzie wschód-zachód, wyprowadzającymi ruch w kierunku centrum miasta i w kierunku zachodnim. Projekt ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

Teren objęty projektem planu położony jest w bliskim sąsiedztwie osiedla Przybyszówka utworzonego w 2007 r. z sołectwa gminy Świlcza, po jego włączeniu do miasta Rzeszowa. Przyłączenie nowych terenów do miasta wymaga utworzenia nowych bądź wzmocnienia istniejących powiązań funkcjonalno-przestrzennych dawnych terenów wiejskich z miastem. Wymaga to między innymi realizacji nowych powiązań komunikacyjnych. Stąd w granicach projektu planu rezerwuje się tereny pod przebiegi dróg, które oprócz obsługi zabudowy położonej w jego granicach mają za zadanie zapewnić powiązania z projektowanym układem komunikacji miejskiej na terenach sąsiednich.

art. 1 ust. 4 pkt 2

- Ustalona w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – komunikacja miejska prowadzona będzie w ciągu budowanej ul. Jana Wywrockiego (zakładany promień dojazdu do przystanku nie większy niż 500 m).

art. 1 ust. 4 pkt 3

- Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych. Drogi wewnętrzne i publiczne dojazdowe posiadają uspokojony charakter ruchu – stanowią dojazdy do małych zespołów zabudowy i służyły będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. Drogi te zapewniają dostęp do planowanych terenów usługowych po północnej stronie drogi KD.4 oraz w rejonie centrum usługowego „osiedla” i parku (poza projektem planu) oraz do przystanków transportu publicznego. Ponadto realizację ciągów pieszych dopuszczono w kwartałach zabudowy.

- Określono tereny dla realizacji ścieżek rowerowych w drogach lokalnych (KD.1 i KD.6) i dopuszcza je w drogach dojazdowych, 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. Przewiduje się przekształcenie monofunkcyjnego obszaru tej części miasta w obszar wielofunkcyjny, co ograniczy przemieszczanie się mieszkańców (powstaną nowe miejsca pracy w zabudowie usługowej). Ponadto mieszkańcy nowych terenów zabudowy korzystać będą z istniejącej (powstającej) infrastruktury transportowej. Dogęszczenie terenów wpłynie korzystnie na poprawę rentowności przewozów.

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 planem, 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 i potencjalnie 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 terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-I”, zatwierdzonym decyzją MOŚZNiL nr GK/wk/MN/2090/98 z dnia 12 marca 1998 r., co uwzględniono w projekcie planu ustalając przeznaczenie terenu umożliwiające właściwe zagospodarowanie/eksploatowanie złoża,

- > ochrony przed hałasem, poprzez nakaz utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy oraz określenie rodzaju dopuszczalnych usług,

- > 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, ale utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej i zaplanowanie zieleni parkowej 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 brak jest zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, brak jest również udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć i zbiorników wodnych. Występują wody powierzchniowe śródlądowe w postaci potoku Mikośka. 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 brak jest 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

- Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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. Znajduje się tu natomiast obszar prawdopodobnego występowania zasobów archeologicznych, dla którego w projekcie planu ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych.

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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone usługi drobne oraz usługi nieuciążliwe 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 wzdłuż linii elektroenergetycznych i strefy bezpieczeństwa od otworów gazowych oraz gazociągów, w związku z położeniem w granicach terenu górniczego „Kielanówka-Rzeszów-I”. Ustalone zostały również dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów, w zależności od ich funkcji. Przestrzeganie tych ustaleń 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.

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 jest niska, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania. W celu poprawy walorów ekonomicznych przestrzeni przewiduje się lokalizację zabudowy o większej intensywności na terenach sąsiednich, co będzie wymagało wcześniejszej zmiany Studium.

art. 1 ust. 2 pkt 8

- W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia 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 terenów pod obiekty użyteczności publicznej, zieleni ogólnodostępną i komunikację.

art. 1 ust. 4 pkt 4

- Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym już

w 2000 r. określono je jako korzystne 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 dla przedmiotowych terenów osiedla Staroniwa, co uzasadniono powyżej.

- Tereny objęte projektem planu nie należą do grupy terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ani do grupy terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy. W skali miasta kwalifikują się natomiast do terenów o stosunkowo dobrym przygotowaniu do zabudowy, tzn. realizacja inwestycji nie jest uzależniona od wcześniejszych dużych nakładów finansowych. Wynika to z faktu budowy nowej drogi publicznej lokalnej – ul. Jana Wywrockiego, zapewniającej obsługę komunikacyjną terenów budowlanych i usprawniającej powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta oraz z wymogu realizacji sieci infrastruktury technicznej wyłącznie rozdzielczych, a nie głównych (wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i gazowych), jak to ma miejsce na terenach planowanych pod zabudowę mieszkaniową na innych osiedlach.

Tereny objęte projektem planu od kilkadziesiąt lat przewidywane były do zabudowy, co wynika z ich wysokich walorów krajobrazowych, przy stosunkowo korzystnym położeniu w stosunku do centrum miasta.

Uchwalenie planu miejscowego zablokuje chaotyczną zabudowę terenu w oparciu o indywidualne decyzje, umożliwiając jego zagospodarowanie zgodnie 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 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 warunki pkt 2 i 4, 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 nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów, które wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. 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 ujemne i wynosi około 10 880 tys. zł.

Projekt planu cechuje ponadprzeciętny udział terenów dróg publicznych, które zajmują około jedną trzecią obszaru objętego planem. Wynika to z faktu, że planowane drogi publiczne lokalne obsługiwać będą nie tylko tereny objęte planem, ale także inne przyległe tereny. Skutki finansowe nie wynikają więc wyłącznie z zaplanowania nowych terenów budowlanych ale również z konieczności zarezerwowania terenów pod międzyosiedlowe powiązania komunikacyjne. Prognozuje się, że koszty budowy dróg publicznych dla obsługi nowej zabudowy w granicach planu wyniosą około 5 098 tys. zł.