



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 20 lipca 2017 r.

Poz. 2604

### UCHWAŁA NR XLV/978/2017 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 13 czerwca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej 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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), po stwierdzeniu że nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący integralną częścią 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,61 ha, położony w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie.

**§ 3. 1.** W planie ustala się przeznaczenie:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, o powierzchni około 0,60 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, o powierzchni około 1,00 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o łącznej powierzchni około 0,60 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- 4) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL oraz KDD, o łącznej powierzchni około 0,22 ha, pod drogi publiczne;
- 5) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW, o powierzchni około 0,13 ha, pod drogę wewnętrzną;
- 6) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E, o powierzchni około 0,02 ha, pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyki;
- 7) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G, o powierzchni około 0,04 ha, pod infrastrukturę techniczną gazownictwa.

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

**§ 4. 1.** Ileć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 1 - 7, należy przez to rozumieć symbole zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.

2. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w postaci części budynku wyróżniającej się formą architektoniczną, w szczególności: kolorem, fakturą, ukształtowaniem elewacji, koncentrujący uwagę oraz przyczyniający się do identyfikacji otoczenia;
- 2) drodze: *KD*, *KL*, *KZ* – należy przez to rozumieć odpowiednio drogi publiczne klasy:
  - a) dojazdowej (w szczególności drogę 2KD - ul. Strzelniczą),
  - b) lokalnej (w szczególności drogę 2KL – ul. Plenerową),
  - c) zbiorczej (w szczególności drogę KZ)
    - wyznaczone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 29/11/2000 uchwalonym uchwałą Nr XXVII/166/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r.;
- 3) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, z której odbywa się dostępność komunikacyjna określona w planie;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym przywołana w definicji 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 zewnętrznej krawędzi budynku od granicy obszaru planu lub linii rozgraniczających, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona nadziemnych części budynku takich jak: schody zewnętrzne, niepodparte okapy dachów, portali, balkonów, gzymsów, termoizolacji,
  - b) dopuszcza się wysunięcie elementów wymienionych w lit. a poza linię nie więcej niż 1,5 m;
- 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.”;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, w tym również handlową, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także tę których działalność nie jest związana z emisją zapachów, widocznych dymów i oparów;
- 9) zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;

10) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć ilość miejsc do parkowania samochodów (stanowisk postojowych) określoną dla poszczególnych funkcji, 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.

§ 5. 1. Na terenie stanowisk archeologicznych: Nr 83 (AZP 103-76/70) oraz Nr 87 (AZP 103-76/78), wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem OW:

- 1) granica strefy – określona na rysunku planu;
- 2) tereny położone w granicach strefy należy zagospodarować zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały, określonymi dla poszczególnych terenów objętych planem.

2. Dla obiektu, wpisanego do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, noszącego walory budownictwa tradycyjnego – obowiązują ustalenia zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić:

- 1) położenie obszaru planu w terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów 1”, zatwierdzonym decyzją MOŚZNiL Nr GK/wk/MN/1090/98 z dnia 12.03.1998 r. – tereny należy zagospodarować zgodnie z przepisami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie określonych przepisami odrębnymi odległości od tych sieci i urządzeń, ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania.

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.

§ 7. 1. Ustalone w przepisach szczegółowych uchwały zasady podziału nieruchomości na działki budowlane mają zastosowanie również w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości objętych planem.

2. Ustalone w § 14 i § 15 zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacje transformatorowe SN/nN.

§ 8. 1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta:

- 1) od strony północnej – z ul. Plenerową;
- 2) od strony zachodniej – z ul. Strzelniczą;
- 3) od strony wschodniej – z projektowaną drogą zbiorczą KZ.

2. System komunikacji w granicach obszaru planu tworzą:

- 1) droga publiczna, klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem KDD.2;
- 2) droga wewnętrzna ogólnodostępna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) droga wewnętrzna wydzielona liniami podziału wewnętrznego i oznaczona na rysunku planu symbolem [KDW];
- 4) komunikacja piesza wydzielona liniami podziału wewnętrznego i oznaczona na rysunku planu symbolem [KX].

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej:
  - a) z istniejącego wodociągu zlokalizowanego w ul. Strzelniczej,
  - b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej, o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż Ø 80 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:

- a) do istniejących kanałów sanitarnych zlokalizowanych w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Plenerowej,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne, o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm,
  - c) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności - w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników wybieralnych;
- 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z dróg i placów oraz terenów zabudowy – do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
- a) do istniejącego kanału deszczowego usytuowanego w ul. Plenerowej - dla części północnej obszaru planu,
  - b) do potoku Mikośka – dla części południowej obszaru planu,
  - c) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o kanały deszczowe, o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  300 mm;
- 4) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej, w tym:
- a) z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej II, usytuowanej w rejonie ul. Strzelniczej, poprzez istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia przebiegającą w obszarze planu,
  - b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia, o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz podziemne linie średniego i niskiego napięcia,
  - b) stacje transformatorowe należy lokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E oraz w miarę potrzeb na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 7) linie telekomunikacyjne przewodowe – podziemne, przy czym dopuszcza się przebudowę istniejących linii nadziemnych.

**§ 10. 1.** Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu na zasadach obowiązujących w mieście.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi w dostosowaniu do prowadzonej działalności.

**§ 11.** Tereny objęte planem, do czasu zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 12.** 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**

**§ 13.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2 i MN.3

1. Przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolno stojąca lub bliźniacza;

## 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym jeżeli istniejąca powierzchnia terenu biologicznie czynnego na działce jest mniejsza to na skutek zmiany zagospodarowania działki wskaźnik ten może zostać zmniejszony o nie więcej niż 5%;

## 3) linie zabudowy - nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

## 4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych – nie większa niż 10 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży, realizowanych jako obiekty wolno stojące, nie większa niż 6 m do kalenicy lub szczytu dachu,
- c) dla budynku istniejącego, wyższego niż określono to w lit. a, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę do wysokości tego budynku, jednak nie wyżej niż do 11 m powyżej poziomu terenu do kalenicy lub szczytu dachu;

## 5) szerokość budynku od strony frontu działki – nie większa niż 25 m;

## 6) główne bryły budynków należy sytuować kalenicą równolegle lub prostopadle do frontu działki;

## 7) geometria dachów:

- a) dachy na głównej bryle budynku – dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, symetryczne, na pozostałej części dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie,
- b) nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° - jednakowe dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, (nie dotyczy to części budynku przykrytej zgodnie z lit. a dachem płaskim),
- c) zakazuje się dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- d) główną bryłę budynku mieszkalnego należy sytuować kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki,
- e) pokrycie dachu - w kolorze czerwonym lub szarym;

## 8) nakazuje się aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły harmonijną całość, w szczególności pod względem koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji.

## 3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

## 1) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,04 ha;

## 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 16 m;

## 3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą istniejących działek, zabudowanych budynkiem mieszkalnym, dla nich dopuszcza się parametry działki istniejącej;

## 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°, z tolerancją 3°, równolegle lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

## 1) dostępność komunikacyjna – z drogi KD (ul. Strzelniczej) - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną KDW;

## 2) wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal w budynku mieszkalnym,
- b) miejsca parkingowe – w granicach działki budowlanej.

**§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U**

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

2. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

1) w terenie MW/U wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny:

a) [MW/U.1] oraz [MW/U.2] – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,

b) [MW] – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym w wyznaczonym terenie dopuszcza się usługi,

c) [KX.1] – komunikacji pieszej, tj. plac osiedlowy:

- nawierzchnia utwardzona placu – na powierzchni nie mniejszej niż 50% powierzchni terenu, w szczególności wzdłuż linii podziału wewnętrznego z terenami: [MW/U.1] oraz [MW/U.2], z uwzględnieniem możliwości lokalizacji ogródków gastronomicznych,

- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20%,

- nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury, tj. miejsc do siedzenia, a także akcentu przestrzennego, w szczególności w formie: rzeźby lub fontanny,

- pod powierzchnią placu dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego, również w powiązaniu z terenem [MW/U.1] lub [MW/U.2],

d) [KX.2] oraz [KX.3] – komunikacji pieszej, tj. ciągi piesze:

- szerokość w liniach podziału wewnętrznego – nie mniejsza niż 6 m,

- szerokość utwardzonej części ciągu – nie mniejsza niż 3 m,

- pozostałą część ciągu – zagospodarować pod zieleń urządzoną,

- dopuszcza się dostępność komunikacyjną poprzez teren [KX.2] do działki nr 256, przylegającej do tego ciągu,

- dopuszcza się odcinkowe przerwanie ciągów pieszych przez dojazdy do budynków, niewydzielone na rysunku planu, dostosowane do lokalizacji tych budynków i wymagań przepisów odrębnych, w szczególności o ochronie przeciwpożarowej,

e) [KDW] – drogi wewnętrznej – o szerokości 6 m, z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu od strony skrzyżowania z ciągiem pieszym [KX.2];

2) w zakresie usług:

a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

b) dopuszcza się w szczególności usługi: gastronomii, handlu, biurowe, świetlice osiedlowe, szkoły językowe, apteki, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fitness, fryzjerskie, serwisowo- naprawcze,

c) lokalizacja usług:

- ustala się obowiązek lokalizacji usług w terenach: [MW/U.1] oraz [MW/U.2] – na kondygnacji parteru budynków mieszkalnych, co najmniej od strony terenu [KX.1],

- usługi dopuszcza się w terenie [MW] – w parterach budynków mieszkalnych, usytuowanych od strony dróg publicznych,

d) powierzchnia usług – nie większa niż 25% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w których je zlokalizowano;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,

b) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,4 oraz nie większa niż 2,5,

c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

## 4) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w terenie [MW/U.1] dopuszcza się wysunięcie kondygnacji parteru o nie więcej niż 2 m poza linię zabudowy obowiązującą wyznaczoną od terenu KDL, jeżeli zlokalizowano na niej wyłącznie funkcje usługową;

## 5) wysokość zabudowy:

- a) w terenie [MW/U.1] – nie większa niż 14 m do kalenicy lub szczytu dachu od poziomu rzędnej 231m n.p.m.,
- b) w terenie [MW/U.2] – nie większa niż 14 m do kalenicy lub szczytu dachu od poziomu rzędnej 232 m n.p.m.,
- c) w terenie [MW] – nie większa niż 16 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu, przy czym dla budynków realizowanych w odległości mniejszej niż 15 m od granicy z terenem 7MN//UC, określonym w MPZP Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie, położonym poza granicą obszaru planu, nie większa niż 13,5 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu;

## 6) elewacje:

- a) szerokość elewacji - nie większa niż 50 m,
- b) elewacje budynków należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur, dzielących elewacje na człony o szerokości nie większej niż 15 m,
- c) należy wyróżnić te części kondygnacji parteru, od strony dróg publicznych i terenów komunikacji pieszej [KX], na których zlokalizowano usługi, poprzez zastosowanie przeszkleń – na powierzchni nie mniejszej niż 50%;

## 7) akcent architektoniczny – w obszarze lokalizacji akcentu architektonicznego wskazanym na rysunku planu;

## 8) geometria dachów:

- a) dachy o symetrycznych spadkach połączy dachowych i kącie nachylenia 15°– 30°, jednakowym dla wszystkich budynków i ich części zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się przykrycie do 50% powierzchni budynku dachem płaskim, jeżeli dach ten pełni funkcję tarasu lub dachu zielonego,
- c) zakazuje się dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- d) pokrycie dachu – w kolorze szarym o odcieniu jednakowym w obrębie poszczególnych terenów: [MW/U] oraz [MW], wydzielonych liniami podziału wewnętrznego;

## 9) ustala się aby wszystkie budynki zlokalizowane na terenie MW/U, wydzielonym liniami rozgraniczającymi, charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły harmonijną całość, w szczególności pod względem: koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów blaszanych oraz stosowania na elewacji budynków materiałów wykończeniowych z niepowlekanej blachy;

## 10) nakazuje się lokalizację przestrzeni, wspólnych dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanych pod zielenią urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i osób dorosłych.

## 3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,10 ha, z uwzględnieniem pkt 4;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 27 m;
- 3) kąt położenia linii podziału działki w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej o kierunku zgodnym z układem linii podziału wewnętrznego;
- 4) teren [MW/U.1] – zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: drogi KL (ul. Plenerowej), poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL, drogi KD (ul. Strzelniczej), poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1 bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę [KDW], a także z drogi KDD.2 lub KZ;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - b) dla usług – w ilości nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - c) miejsca parkingowe – w granicach terenu MW/U.

#### § 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) w terenie MW wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny:
  - a) [MW.1] oraz [MW.2] – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym w wyznaczonym terenie dopuszcza się usługi, z uwzględnieniem następujących zasad:
    - dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
    - dopuszcza się w szczególności usługi: gastronomii, handlu, biurowe, świetlice osiedlowe, szkoły językowe, apteki, gabinety lekarskie, kosmetyczne, fitness, fryzjerskie, serwisowo- naprawcze,
    - lokalizacja usług – w parterach budynków mieszkalnych, usytuowanych od strony dróg publicznych lub ciągu pieszego [KX.2],
    - powierzchnia usług – nie większa niż 25% powierzchni użytkowej budynków, o których mowa w tirecie trzecim,
  - b) [KX.1] – komunikacji pieszej, tj. ciąg pieszy:
    - szerokość w liniach podziału wewnętrznego – nie mniejsza niż 6 m, z zastrzeżeniem tiretu czwartego,
    - szerokość utwardzonej części ciągu – nie mniejsza niż 3 m,
    - pozostałą część ciągu – zagospodarować pod zieleń urządzoną, z zastrzeżeniem tiretu czwartego,
    - dopuszcza się lokalizację prześwitu bramowego o szerokości nie mniejszej niż 5 m i wysokości nie mniejszej niż 4.2 m - w miejscu wskazanym na rysunku planu, z uwzględnieniem tiretu piątego,
    - dopuszcza się korektę przebiegu ciągu w stosunku do przebiegu określonego na rysunku planu do 4 m w każdą stronę linii podziału wewnętrznego, z zachowaniem ciągłości ciągu oraz szerokości określonej w tirecie pierwszym,
    - dopuszcza się odcinkowe przerwanie ciągu przez dojazdy do budynków, niewydzielone na rysunku planu, dostosowane do lokalizacji tych budynków i wymagań przepisów odrębnych, w szczególności ochrony przeciwpożarowej,
  - c) [KX.2] – komunikacji pieszej, tj. ciąg pieszy:
    - szerokość w liniach podziału wewnętrznego – od 6 m do 14.5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - szerokość utwardzonej części ciągu służącej ruchowi pieszych – nie mniejsza niż 3 m,
    - w miejscu poszerzenia ciągu, dopuszcza się lokalizację osiedlowego placu handlowego „zielonego rynku”,
    - pozostałą część ciągu – zagospodarować pod zieleń urządzoną, w szczególności szpaler drzew wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem MN.1,
    - dopuszcza się odcinkowe przerwanie ciągu przez dojazdy do budynków, niewydzielone na rysunku planu, dostosowane do ich lokalizacji i wymagań przepisów odrębnych w szczególności ochrony przeciwpożarowej,

d) [KS] – komunikacji samochodowej – parkingu:

- w formie parkingu naziemnego, garażu, zespołu garaży lub garażu wielopoziomowego,
- tymczasowo, do czasu realizacji parkingu, dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod zielenią urządzonej,

e) [ZPi.1] – zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej:

- zieleni w formie szpaleru drzew,
- pomiędzy drzewami tworzącymi szpaler dopuszcza się zjazd na drogę KZ,

f) [ZPi.2] – zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,4 oraz nie większa niż 2,5,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku projektowanego na sąsiedniej działce budowlanej – w miejscu, gdzie dopuszcza się lokalizację prześwitu bramowego, oznaczonego na rysunku planu;

5) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – nie mniejsza niż 10 m i nie większa niż 16 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu, przy czym w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczającej z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - nie większa niż 13,5 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu,
- b) parkingu wielopoziomowego w terenie [KS], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego – nie większa niż 10 m;

6) elewacje:

- a) szerokość elewacji - nie większa niż 50 m,
- b) elewacje budynków należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur, dzielących elewacje na człony o szerokości nie większej niż 15 m,
- c) należy wyróżnić te części kondygnacji parteru, od strony dróg publicznych i terenów komunikacji pieszej [KX], na których zlokalizowano usługi, poprzez zastosowanie na nich przeszkleń, na powierzchni nie mniejszej niż 50%;

7) akcent architektoniczny – na zamknięciu osi widokowej ul. Panoramicznej, na budynku mieszkalnym zlokalizowanym w pierwszej linii zabudowy wzdłuż drogi KZ – w obszarze lokalizacji akcentu architektonicznego wskazanym na rysunku planu;

8) geometria dachów:

- a) dachy o symetrycznych spadkach połaci dachowych i kącie nachylenia 15°– 30°, jednakowym dla wszystkich budynków i ich części zlokalizowanych na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b oraz c,
- b) dopuszcza się przykrycie do 50% powierzchni budynku dachem płaskim, jeżeli dach ten pełni funkcję tarasu lub dachu zielonego,
- c) dachy garaży, o których mowa w pkt 1 lit d – płaskie lub o kącie nachylenia do 15°,
- d) zakazuje się dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- e) kolor pokrycia dachu - jednakowy w obrębie poszczególnych terenów [MW], wydzielonych liniami podziału wewnętrznego;

- 9) ustala się aby wszystkie budynki zlokalizowane w terenie MW wydzielonym liniami rozgraniczającymi charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły harmonijną całość, w szczególności pod względem: koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji; nie dopuszcza się lokalizacji obiektów blaszanych oraz stosowania na elewacji budynków materiałów wykończeniowych z niepowlekanej blachy;
- 10) nakazuje się lokalizację przestrzeni, wspólnych dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanych pod zielenią urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i osób dorosłych.

3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,11 ha;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 25 m;
- 3) kąt położenia linii podziału działek w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej o kierunku zgodnym z układem linii podziału wewnętrznego lub prostopadłym do niego.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu:
  - a) z drogi *KD* (ul. Strzelniczej), poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1 ,
  - b) z drogi KDD.2,
  - c) dopuszcza się dostępność z drogi *KZ*, w szczególności do terenu[KS];
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
  - e) dla usług – w ilości nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna elektroenergetyki.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu należy lokalizować stację transformatorową:
  - a) wysokość budynku - budynek parterowy,
  - b) dach – płaski lub spadowy, o formie dostosowanej do potrzeb technologicznych;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren wokół stacji należy zagospodarować zielenią urządzonej i komunikacją wewnętrzną.

3. Dostępność komunikacyjna – z drogi *KD* (ul. Strzelniczej), poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1 lub z drogi KDD.2.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G

1. Przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna gazownictwa.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu należy lokalizować stację gazową redukcyjno-pomiarową II;
- 2) teren wokół stacji należy zagospodarować zielenią urządzonej i komunikacją wewnętrzną.

3. Dostępność komunikacyjna – z drogi *KD* (ul. Strzelniczej), poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL

1. Przeznaczenie terenu – droga publiczna – część pasa drogowego drogi lokalnej (ul. Plenerowej).

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.1**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna - część pasa drogowego drogi dojazdowej (ul. Strzelniczej).

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) chodnik – na odcinku od drogi KL do drogi KDD.2.

**§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.2**

1. Przeznaczenie terenu - droga publiczna dojazdowa.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,5 do 15,2 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) chodnik – co najmniej jednostronny;
- 4) ścieżka rowerowa – co najmniej jednostronna.

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW**

1. Przeznaczenie terenów – droga wewnętrzna.

Zasady i parametry zagospodarowania terenu – szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań oraz pod plac manewrowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 3.****ZMIANY W PRZPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH**

**§ 22. 1.** W uchwale Nr XXVII/166/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Plan obejmuje obszar o pow. około 6,72 ha położony w zachodniej części miasta, ograniczony:”;

- 2) § 3 ust.1:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN i MN/UC, o powierzchni około 2,87 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i mieszkaniowo-usługową,”;

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KZ, KL, KD, KX/KD i KX, o powierzchni około 2,60 ha, pod komunikację kołową i pieszą.”;

c) uchyla się pkt 7 i pkt 8;

- 3) § 6 ust.2, pkt 1 a także § 7 ust.2, pkt 1 otrzymują brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna od publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD oraz od drogi wewnętrznej wyznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 uchwalonym uchwałą Nr XLV/978/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2017 r., oznaczonej na rysunku tego planu symbolem KDW;”;

- 4) uchyla się § 12 oraz § 13; .

## 5) w § 14:

## a) w ust. 1, wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„1. Teren o powierzchni ok.0,38 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 7MN/UC przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą z dopuszczeniem usług komercyjnych nieuciążliwych oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:”;

## b) w ust. 1 uchyla się pkt 1, pkt 2 oraz pkt 10,

## c) w ust. 1 w pkt 4 uchyla się lit. b oraz lit. d,

## d) w ust. 1 w pkt 4 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) zgodnie z rysunkiem planu od publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 uchwalonego uchwałą Nr XLV/978/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2017 r., symbolem KDD.2,”;

## e) ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna od publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD, poszerzonej o teren wyznaczony w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 uchwalonym uchwałą Nr XLV/978/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2017 r., oznaczony na rysunku tego planu symbolem KDD.1, pośrednio poprzez drogę wewnętrzną [KDW] wyznaczoną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 uchwalonym uchwałą Nr XLV/978/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2017 r., w ramach terenu MW/U lub od publicznej drogi dojazdowej wyznaczonej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 uchwalonym uchwałą Nr XLV/978/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2017 r. i oznaczonej na rysunku tego planu symbolem KDD.2;”.

## 6) uchyla się § 17 oraz § 18;

## 7) w § 28 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Teren o powierzchni ok.0,07 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD, przeznacza się pod publiczną drogę osiedlową, o funkcji dojazdowej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej z uwzględnieniem następujących zasad:”;

## 8) uchyla się § 31;

## 9) uchyla się § 38.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 23.** Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

**Przewodniczący Rady Miasta  
Rzeszowa**

**Andrzej Dec**

# **MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 283/6/2016 W REJONIE UL. STRZELNICZEJ I UL. SZEWSKIEJ W RZESZOWIE** **SKALA 1: 1000**

**ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLV/978/2017  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 13 CZERWCA 2017 r.**

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 180 190 200

## **LEGENDA**

### **OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEDZCIELENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WĘWĘTRZNEGO
- LINIA ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNA
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- TEREN DROGI WĘWĘTRZNEJ
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICTWA
- WYDZIELONY TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- WYDZIELONY TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- WYDZIELONY TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ O FUNKCJI IZOLACYJNEJ
- WYDZIELONY TEREN DROGI WĘWĘTRZNEJ
- WYDZIELONY TEREN KOMUNIKACJI PIESEJ
- WYDZIELONY TEREN KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- OBSZAR LOKALIZACJI AKCENTU ARCHITEKTONICZNEGO
- PRZESWIT BRAMOWY
- GRANICA STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZASOBÓW ARCHEOLOGICZNYCH

### **OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE NR 53 (AZP 103-7670) ORAZ NR 57 (AZP 103-7670) WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBSZAR I TEREN GÓRNICZY "KIELANÓWKA-RZESZÓW 1" \* NA OŚCIEŻY DROGI 103-7670
- OŚ WIDOKOWA ULICY PANORAMICZNEJ
- OZNACZENIA Z MPZP NR 29/11/2000 W REJONIE UL. SZEWSKIEJ W RZESZOWIE
- DROGI WYZNACZONE W MPZP NR 29/11/2000
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY WYZNACZONE W MPZP NR 29/11/2000
- OBIEKTY W TRAKCIE REALIZACJI
- OBIEKTY ZLIKWIDOWANE



PROJEKTOWAŁ: DR INŻYNIER KAMILA KUCYŃSKA, MAPY: 103-7670  
ZATWIERDZIŁ: DR INŻYNIER KAMILA KUCYŃSKA, MAPY: 103-7670  
ZATWIERDZIŁ: DR INŻYNIER KAMILA KUCYŃSKA, MAPY: 103-7670  
ZATWIERDZIŁ: DR INŻYNIER KAMILA KUCYŃSKA, MAPY: 103-7670

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/978/2017

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 13 czerwca 2017 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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 XLV/978/2017

RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 13 CZERWCA 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie

Projekt planu Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały XXVIII/610/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2016 r., obejmującej obszar o powierzchni około 2,99 ha. Obszar objęty opracowaniem planu, przedstawiony do uchwalenia, nie jest tożsamy z obszarem wskazanym w uchwale o przystąpieniu. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie oraz wydane decyzje administracyjne, niezgodne z kierunkami określonymi w Studium, część obszaru planu została wyłączona z niniejszego opracowania. Obszar objęty projektem zajmuje powierzchnię ok. 2,61 ha położony jest w zachodniej części miasta, na osiedlu Staroniwa, pomiędzy ul. Strzelniczą i ul. Plenerową.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVII/166/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r., w którym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazano jako funkcję wiodącą. Uzupełniona jest ona usługami komercyjnymi oraz infrastrukturą drogową.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi rozwijającego się miasta, projekt planu wprowadza zmiany w północnej części obowiązującego planu. W miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projekt przewiduje lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ślad za rozwijającą się już w bezpośrednim sąsiedztwie funkcją tego rodzaju. Przeznaczenie południowej części opracowanego projektu planu nie odbiega zasadniczo od planu obowiązującego. W oparciu o zabudowę istniejącą wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalono natomiast nowe zasady zabudowy i zagospodarowania, dostosowane do obowiązujących przepisów oraz uwarunkowań. Obsługę komunikacyjną tej zabudowy przewiduje się z istniejących dróg, dostosowanych do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

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 jednorodziną oraz wielorodzinną. Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

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 2017 r., poz. 1073) 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.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO NR 283/6/2016  
W REJONIE UL. STRZELNICZEJ I UL. SZEWSKIEJ W RZESZOWIE**

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r., poz. 1073)*

■ 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 września 2016 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej 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 tj. do dnia 30 września 2016 r., wpłynęło siedem wniosków. Sześć z nich zostało rozpatrzonych przez Prezydenta miasta Rzeszowa. Jeden z wniosków nie dotyczył obszaru objętego planem.

Po zakończeniu prac projektowych, na posiedzeniu w dniu 29 listopada 2016 r., Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. Pismem z dnia 16 grudnia 2016 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Procedura ta, w wyniku uwzględnienia wniosków i opinii instytucji, powtórzona została w niezbędnym zakresie. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 15 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r. oraz wyznaczono, na dzień 6 kwietnia 2017 r., termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do ustaleń przyjętych w projekcie planu, w terminie przewidzianym ustawą tj. do dnia 26 kwietnia 2017 r. wpłynęły dwie uwagi. Zarządzeniem nr VII/1165/2017 z dnia 16 maja 2017 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. W związku z wyczerpaniem się procedury formalno-prawnej, projekt planu, wraz z listą nieuwzględnionych uwag przekazano Radzie Miasta Rzeszowa do 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. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym zakresie uwzględniać złożone do planu wnioski i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla przez m.in. zaproponowaną w planie siecią komunikacji publicznej i wewnętrznej.

■ 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.

Teren objęty projektem planu stanowi część większego obszaru, położonego pomiędzy potokiem Mikośka od południa, a osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – Wzgórza Staroniwskie, na zboczu wzniesienia, ograniczającego dolinę potoku. Są to dawne pola uprawne wsi Staroniwa.

Zdecydowana większość zainwestowanych działek budowlanych położona jest w południowej części terenu objętego projektem planu, wzdłuż ul. Staroniwskiej oraz ul. Szewskiej. Zlokalizowana jest na nich zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przekształcona w większości z zabudowy zagrodowej i uzupełniona nowymi budynkami. Istniejące budynki to budynki mieszkalne o tradycyjnym charakterze – w większości dwukondygnacyjne, z ostatnią kondygnacją usytuowaną w poddaszu, przekryte dwuspadowymi dachami, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35°-45° oraz niewielkie obiekty gospodarcze i garażowe.

Sposób zagospodarowania tych terenów został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów, tj. własność prywatną. Północna część obszaru planu jest w przeważającej części niezabudowana. Wyjątek stanowią dwa domy mieszkalne jednorodzinne usytuowane w rejonie ul. Plenerowej. Działki tej części obszaru planu są znacznie większe niż w części południowej. Znaczący udział we własności ma gmina miasto Rzeszów jak również Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant”.

Uzbrojenie istniejącej zabudowy następuje poprzez indywidualne przyłączenia do sieci przebiegających wzdłuż ul. Strzelniczej i ul. Plenerowej, w tym: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej. Działki budowlane, zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną w południowej części terenu objętego projektem planu, posiadają dostępność komunikacyjną z ul. Strzelniczej, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ul. Szewską. Część działek, zlokalizowanych od strony północnej oraz w części środkowej obszaru objętego przedmiotowym projektem planu posiada dostępność komunikacyjną z ul. Plenerowej oraz od strony zachodniej z ul. Strzelniczej. Sytuacja w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów poprawi się po planowanym w projekcie planu poszerzeniu ul. Szewskiej (oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem KDW) oraz wybudowaniu drogi dojazdowej łączącej ul. Plenerową z ul. Panoramiczną, uchwalonego planem miejscowym Nr 29/11/2000 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie.

Obecnie tereny w tej części osiedla Staroniwa cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych oraz deweloperów, o czym świadczą wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, z przewagą mieszkaniowej wielorodzinnej, a także wnioski złożone do opracowywanego planu. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskazano również w opracowywanym projekcie planu. Będą one stanowić kontynuację powstającego osiedla zabudowy wielorodzinnej o niskiej i średniej wysokości oraz uzupełnienie istniejącej, tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa istniejąca miała wpływ na parametry projektowanej zabudowy wielorodzinnej i zasady zagospodarowania terenów, na których ją będzie można realizować.

Z uwagi na to, że w granicach obszaru planu brak jest obiektów usługowych, w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczono lokalizację usług nieuciążliwych, zaspokajających potrzeby mieszkańców na poziomie podstawowym. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są lub posiadają rezerwy terenowe inne funkcje np. usługi oświaty, przedszkole, żłobek prywatny, czy większy sklep osiedlowy.

*art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2*

W projekcie planu przeznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodziną z dopuszczeniem usług, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne). Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie jak również projektowanego w uchwalonych planach, w szczególności MPZP Nr 126/34/2005 w rejonie ul. Panoramicznej w Rzeszowie czy MPZP Nr 29/11/2000 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie, a także decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy.

Zapotrzebowanie na tereny o różnych funkcjach przeprowadzone zostało w oparciu o analizy demograficzne i społeczne oraz złożone wnioski do planu.

Przewiduje się powstanie około 140 nowych lokali mieszkalnych.

Tereny lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dla obsługi mieszkańców zlokalizowane zostały w północnej i północno-zachodniej części obszaru, przy węźle komunikacyjnym, tj. skrzyżowaniu ul. Plenerowej i ul. Strzyżowskiej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przy planowanym skrzyżowaniu ul. Plenerowej i uchwalonej w MPZP Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie - ulicy zbiorczej. Dodatkowo niewielkie usługi mogą być lokalizowane

wg potrzeb, w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W zakresie usług publicznych, typu np. oświata, obsługa mieszkańców odbywać się będzie na terenach położonych poza planem.

W projekcie planu zaprojektowano niewielkie tereny zieleni izolacyjnej: wzdłuż projektowanej drogi publicznej o funkcji zbiorczej stanowiący strefę buforową przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza od strony tej drogi, a także wzdłuż południowej granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenów biologicznie czynnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalono parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi, zarówno w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Ustalono również wskaźnik miejsc parkingowych wraz z określeniem sposobu ich realizacji. Wskaźniki dostosowane zostały do ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, gdyż zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan nie może naruszać ustaleń Studium.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględnia walory istniejącego krajobrazu 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.

W granicach projektu planu znajdują się tereny stanowiące własność Gminy Miasta Rzeszów, dlatego inwestycje celu publicznego (drogi) planowane są, w miarę możliwości, na gruntach publicznych, aby koszty wykupów gruntów nie stanowiły znacznego obciążenia dla budżetu gminy.

*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 usytuowanej w ul. Strzelniczej. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą: droga publiczna dojazdowa i drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogą publiczną dojazdową o układzie północ-południe oraz z drogą publiczną lokalną o układzie wschód-zachód, wyprowadzającymi ruch w kierunku głównych skrzyżowań miejskich. Projekt ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

Ponieważ zapewnione są powiązania z układem komunikacji miejskiej na terenach sąsiednich na podstawie obowiązujących planów miejscowych, w granicach projektu planu rezerwuje się jedynie tereny pod przebiegi dróg, które zapewniają głównie obsługę zabudowy położonej w jego granicach.

*art. 1 ust. 4 pkt 2*

Ustalona w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna, poprzez wprowadzenie nowych dróg publicznych, oraz ciągów pieszych usprawni i skróci dostęp mieszkańcom do przystanków komunikacji

zbiorowej, a tym samym umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Komunikacja miejska prowadzona będzie w ciągu projektowanej ulicy zbiorczej przylegającej do wschodniej granicy obszaru planu. Obecnie komunikacja miejska jest prowadzona w ciągu istniejącej ul. Plenerowej.

*art. 1 ust. 4 pkt 3*

Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych. Drogi wewnętrzne, droga publiczna dojazdowa stanowią dojazdy do zespołów zabudowy i służyć będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. Drogi te zapewniają dostęp do planowanych terenów mieszkalnych. Komunikację pieszą w granicach planu wydatnie uzupełnią ciągi piesze wyznaczone w terenach mieszkaniowej wielorodzinnej. W drodze publicznej oznaczonej symbolem KDD.2 określono również teren dla realizacji ścieżki rowerowej.

*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 dotychczas obszaru tej części miasta (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w obszar wielofunkcyjny (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami), co ograniczy przemieszczanie się mieszkańców (powstaną nieliczne, ale nowe miejsca pracy w usługach). Ponadto mieszkańcy nowych terenów zabudowy korzystać będą z istniejącej (i powstającej) infrastruktury transportowej.

*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 zaopatrzenia w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu atmosfery,
- ochrony środowiska wodnego, poprzez rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej w granicach terenu planu,
- ochrony gruntów, poprzez nakaz gromadzenia odpadów i ich usuwania w sposób zapewniający ochronę środowiska, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrony przed hałasem, poprzez określenie rodzaju dopuszczalnych usług oraz wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu planu,
- ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, powierzchniom zabudowanym i utwardzonym towarzyszyć będą tereny biologicznie czynne, których udział określono dla każdego wydzielonego terenu, a ponadto wyznaczone tereny wskazane dla zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, tereny te będą równoważyć mniej korzystny wpływ na poszczególne elementy klimatyczne.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. 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 oraz

rezerwatu przyrody „Lisia Góra”, a które to zlokalizowane są w odległości ponad 2,8 km. 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. 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 (Dz. U. z 2015 r., z późn. zm.).

*art. 1 ust. 2 pkt 4*

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Dz. U. z 2015 r., poz. 1446, z późn. zm.).

Na terenie objętym projektem planu występuje budynek mieszkalny jednorodzinny, przy ul. Strzelniczej 8, figurujący w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, chroniony poprzez stosowne zapisy w projekcie planu. Na terenie objętym projektem planu znajdują się również stanowiska archeologiczne: Nr 83 i Nr 87 wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których 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. Dopuszczalne 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.

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

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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 460, z późn. zm.).

*art. 1 ust. 2 pkt 6*

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest stosunkowo niska, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniowysokiej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

*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 z funkcją usługową, zielenią 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 z późniejszymi zmianami, w którym określono je jako możliwe 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 oraz wniosków do niniejszego planu wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej.

Obszar objęty planem jest przygotowany i predysponowany do zabudowy. Realizacja inwestycji nie jest uzależniona od dużych nakładów finansowych. Obszar planu graniczy z drogami publicznymi. Wzdłuż północnej granicy planu, powstała droga publiczna o funkcji lokalnej – ul. Plenerowa, od strony zachodniej granicy planu poszerzono ul. Strzelniczą do drogi klasy dojazdowej, od strony wschodniej granicy planu planowana jest budowa drogi publicznej klasy zbiorczej ( w chwili obecnej fragment tej drogi, powiązany z obszarem planu ma opracowaną dokumentację i uzyskaną decyzję ZRID). Drogi te zapewniają obsługę komunikacyjną terenów budowlanych i usprawniają powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta.

Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie głównych sieci infrastruktury technicznej, które w granicach planu wymagają jedynie rozbudowy. Przeważający obszar objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, bezpośrednio granicząc z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną i stanowiąc niejako wyrwę w zainwestowaniu.

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

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

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

Zgodnie z „ Założeniami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”:

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

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

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

3) *Przygotowania planistycznego terenów:*

*- jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,*

*- pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,*

*- pod inwestycje celu publicznego,*

*- dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,*

*- dla obszarów przestrzeni publicznej,*

*- obszarów na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,*

*- dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.*

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

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

Projekt planu spełnia warunek pkt 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 z tytułu wprowadzenia funkcji innych niż w obowiązującym planie miejscowym będą nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów oraz wykup niewielkiego fragmentu gruntu pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej (ul. Plenerowej). Gmina uzyska natomiast dochody z opłat planistycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych, ewentualne dochody ze sprzedaży działek oraz stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości.