



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 10 kwietnia 2018 r.

Poz. 1712

UCHWAŁA NR LVII/1323/2018 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 27 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 290/2/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 51/2/2002 przy Rynku Starego Miasta między kamienicami nr 19 i nr 24 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 2017 r. poz. 1875, 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, 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. Uchwała się zmianę Nr 290/2/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 51/2/2002 przy Rynku Starego Miasta między kamienicami nr 19 i nr 24 w Rzeszowie, uchwalonego uchwałą Nr XX/15/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 marca 2004 r., ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Podka. Nr 57, poz. 607, z dnia 14 maja 2004 r., wraz z późn. zm., zwaną dalej „zmianą planu”.

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 0,35 ha, położony przy Rynku Starego Miasta, między kamienicami nr 19 i nr 24 w Rzeszowie.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. W uchwale w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 51/2/2002 przy Rynku Starego Miasta między kamienicami nr 19 i nr 24 w Rzeszowie wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 4:

a) w pkt 1 skreśla się część zdania po przecinku, a przecinek zastępuje się średnikiem,

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;”,

c) po pkt 6 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) zwartej pierzei – należy przez to rozumieć ściany zabudowy ulicy lub placu, złożone z szeregu elewacji frontowych budynków, zajmujących całą szerokość frontu działki budowlanej.”.

2) w § 5 w ust.2:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) intensywność zabudowy – od 2,0 do 6,30;”,

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) powierzchnia zabudowy – do 100% powierzchni terenu;”,

c) w pkt 6 w lit. c po kropce wstawia się przecinek i dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) położenia całego terenu w obszarze stanowiska archeologicznego Nr 17 AZP 103-76/56, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.”.

3) w § 5 w ust.3:

a) pkt 1 lit. b:

- wstęp do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„b) od strony ul. M. Kopernika od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem siódmej kondygnacji w poddaszu oraz w nawiązaniu do wysokości kamienic sąsiednich;”,

- tiret trzecie otrzymuje brzmienie:

„– na pozostałych obiektach lub części obiektu – nie większa niż do rzędnej 229,40 m n.p.m., do kalenicy dachu;”.

b) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) zabudowa – tworząca zwartą pierzeję wzdłuż ul. Rynek i ul. Kopernika;”,

c) w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem, a po pkt 5 dodaje pkt 6 w brzmieniu:

„6) nakazuje się wkomponowanie widocznych elementów urządzeń technicznych w bryłę budynku lub nadanie jej formy dekoracji architektonicznej, w szczególności przez zastosowanie przesłon, tj. parawanów, pergoli, żaluzji elewacyjnych lub ścian lamelowych.”.

4) w § 5 w ust. 4 w pkt 2 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje tekst w brzmieniu:

„w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.”;

5) skreśla się ust.5;

6) w § 6:

a) w ust.1, w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm.”,

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności – do kanalizacji sanitarnej, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, w dostosowaniu do prowadzonej działalności.”,

c) w ust. 5:

- w pkt 1 przed średnikiem wstawia się przecinek i dodaje tekst w brzmieniu:

„o średnicach nie mniejszych niż Ø 20 mm”,

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) dopuszcza się zasilanie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej.”.

§ 4. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, w związku z uchwaleniem zmiany Nr 290/2/2017.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

**Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa**

Andrzej Dec

Uzasadnienie

do uchwały Nr LVII/1323/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 290/2/2017

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 51/2/2002

przy Rynku Starego Miasta między kamienicami nr 19 i nr 24 w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania zmiany planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XLII/904/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2017 r. Uchwała o przystąpieniu obejmuje cały obszar planu, tj. powierzchnię ok. 0,35 ha. Została podjęta w związku z wnioskiem inwestora, działającego na tym terenie.

Obszar objęty zmianą planu położony jest pomiędzy płytą Rynku Starego Miasta a ul. M. Kopernika. Na terenie zrealizowano zabudowę o funkcji usługowej, która uzupełnia pierzeję przyrynkową.

Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z nowymi potrzebami występującymi na terenie objętym planem. Z uwagi na szczególną lokalizację i położenie w obszarze zespołu zabytkowego w Rzeszowie, wpisanego do rejestru zabytków, prace projektowe odbywały się przy współpracy z Urzędem Konserwatora Zabytków, z uwzględnieniem historycznego kontekstu przestrzennego. Do obowiązującego planu wprowadzono m.in. zmiany korygujące w niewielkim stopniu parametry zabudowy. Zwiększono mianowicie, od strony ul. M. Kopernika, maksymalną wysokość zabudowy, z jednoczesnym poszanowaniem sąsiedztwa kamienic istniejących.

Ustalenia zmiany planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium wskazuje na tym terenie lokalizację usług centrotwórczych lokalnych i ponadlokalnych.

Ustalenia, przyjęte w zmianie planu, uwzględniają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz jego powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi, a także aktualne wymagania przepisów odrębnych.

Projekt zmiany planu wraz 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, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Uzyskała wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

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

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.).

Po wyczerpaniu się procedury formalno-prawnej projektu zmiany Nr 290/2/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 51/2/2002 przy Rynku Starego Miasta między kamienicami nr 19 i nr 24 w Rzeszowie, przedstawia się go Radzie Miasta do uchwalenia.

UZASADNIENIE

DO PROJEKTU ZMIANY NR 290/2/2017 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 51/2/2002 PRZY RYNKU STAREGO MIASTA MIĘDZY KAMIENICAMI NR 19 I NR 24 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. 1405, z późn. zm.)

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

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczą udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), 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 ((Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 4 lipca 2017 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 290/2/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 51/2/2002 przy Rynku Starego Miasta między kamienicami nr 19 i nr 24 w Rzeszowie, przyjętego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr XX/15/2004 z dnia 16 marca 2004 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podka. Nr 57, poz 607 z dnia 14 maja 2004 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXII/623/2012 z dnia 24 kwietnia 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podka. z dnia 17 maja 2012 r., poz. 1174. Odbyło się to poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie tj. Gazecie Codziennej „Nowiny”, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) – na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu planu. Termin składania wniosków wyznaczono do dnia 26 lipca 2017 r. W wyznaczonym terminie, nie wpłynęły wnioski do zmiany planu.

Po zakończeniu prac projektowych, na posiedzeniu w dniu 30 listopada 2017 r., Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu. Pismem, z dnia 12 grudnia 2017 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt zmiany 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 22 stycznia 2018 r. do 19 lutego 2018 r. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu i „Prognozy” ukazało się w dniu 28 grudnia 2017 r.: w gazecie codziennej „Nowiny”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP). Ogłoszenie i obwieszczenie zawierało również informacje o terminie dyskusji publicznej, który wyznaczono na dzień 25 stycznia 2018 r., a także możliwości i terminie składania uwag do wyłożonego projektu zmiany planu. W wyznaczonym terminie, tj. do 5 marca 2018 r. nie wpłynęły uwagi do projektu.

W związku z wyczerpaniem się procedury formalno-prawnej, projekt planu, przekazano Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu zmiany 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 wniosek złożony przed przystąpieniem do zmiany planu i godzić interesy prywatnych użytkowników działek z ogólnymi potrzebami publicznymi tj. zachowaniem w jak największym stopniu wartości kulturowych obszaru Śródmieścia przez określenie zasad zabudowy dla obiektów, z uwzględnieniem historycznego kontekstu.

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

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

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

Teren objęty projektem zmiany planu stanowi niewielki fragment śródmieścia. Położony jest przy Rynku Starego Miasta pomiędzy ul. Rynek a ul. M. Kopernika. W jego granicach zrealizowano, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, zabudowę usługową o zróżnicowanej wysokości, dostosowanej do wysokości historycznej zabudowy istniejącej. Zabudowa stanowi jeden kompleks budowlany. Obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną, posiada dostęp do drogi publicznej, tj. ul. M. Kopernika.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W obowiązującym planie, cały teren przeznaczono pod zabudowę usługową, która stanowi bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie. Ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, 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). Projekt zmiany planu zwiększa maksymalną dopuszczoną wysokość obiektów w środkowej części pierzei ul. M. Kopernika, co w niewielkim stopniu wpłynie na zmianę gabarytu obiektu (podwyższenie budynku w tej części to 20 cm). Ustalone parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględnia walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj i charakter zabudowy.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenu objętego projektem zmiany planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W szczególności dotyczy to przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, które nie są ograniczone własnością publiczną. W granicach zmiany planu własność gminy lub skarbu państwa występuje bowiem w formie użytkowania wieczystego osób prywatnych lub jednostek prawnych.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W planie 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.

Plan ani jego zmiana nie ustalają zakazów lokalizowania, ani nie przyjmują rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej (zlokalizowanej na Rynku starego miasta oraz w ul. M. Kopernika), której jakość jest monitorowana w celu zapewnienia właściwej jakości wody.

Zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę użytkową przewidziano z miejskiej sieci ciepłowniczej. Dopuszczono również indywidualne źródła dystrybucji ciepła (gaz ziemny, lekki olej opałowy, niskoemisyjne urządzenia grzewcze na paliwa stałe, energia elektryczna oraz odnawialne źródła energii).

art. 1 ust. 4 pkt 2

Obszar objęty zmianą planu położony jest w historycznym centrum miasta. W jego granicach, ze względu na wartość historyczną, jak również parametry i przepustowość ulic, ograniczony jest ruch samochodowy, co sprzyja wykorzystaniu transportu publicznego, zlokalizowanego w zasięgu 8 min. izochrony dojazdu. Do obszaru planu można dojechać taksówkami, a także autokarami wycieczkowymi. Możliwy jest także dojazd samochodem, jednak ze względu na ograniczone możliwości ruchu i parkowania pojazdów w centrum miasta, nie ma on preferencji.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Zasięg obszaru objętego zmianą planu, a przede wszystkim specyfika i charakter jego zabudowy, nie daje możliwości na rozwiązania służące pieszym i rowerzystom. Cały obszar wypełnia bowiem zwarta zabudowa, zrealizowana w taki sposób aby uzupełniała pierzeje ulic: M. Kopernika oraz Rynek. Nawiązuje w ten sposób do historycznie kształtowanej w tym miejscu tkanki miejskiej. Obszar planu przylega do stref ruchu pieszego tj. do rynku i ul. M. Kopernika, a zlokalizowana w jego granicach zabudowa nie uniemożliwia na nich ruchu pieszego i rowerowego.

art. 1 ust. 4 pkt 1

Zmiana planu polegająca na niewielkim zwiększeniu wysokości zabudowy, na części budynku w pierzei ul. M. Kopernika, nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, 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 miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu atmosfery,
- ochrony środowiska wodnego, poprzez rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- 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 ograniczenie rodzaju dopuszczalnych usług,
- 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.

Przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne.

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 2,5 km. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody.

W granicach projektu zmiany planu nie występują zbiorniki wód powierzchniowych i podziemnych, jest również udokumentowane ujęcie wód podziemnych oraz strefy ochronne 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 planu nie występują również tereny leśne oraz tereny rolne, objęte 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

Obszar zmiany planu położony jest w obszarze zespołu zabytkowego w Rzeszowie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-325, decyzją z dnia 30 stycznia 1969 r. oraz na obszarze stanowiska archeologicznego Nr 17 AZP 103-76/56 wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków. W granicach obszaru planu występują jeszcze relikty dwóch kamienic: nr 20 i 21, wpisanych do rejestru zabytków. Ustalenia planu i jego zmiana uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Poprzez nakazy zakazy i ograniczenia uwzględniają ten historyczny kontekst i mają na uwadze zachowanie jego wartości. Zmiany ustaleń projektu planu konsultowane były z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z siedzibą w Rzeszowie.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu zmiany planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu wynikającym z budowy obiektów kubaturowych, jak też dostawą materiałów na plac budowy.

W celu ochrony bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, w ustaleniach planu, wykluczono lokalizację usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Plan dopuszcza wyłącznie usługi nieuciążliwe, co ma na celu ochronę warunków życia mieszkańców, stanu warunków akustycznych oraz powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska. Projekt zmiany planu nie wprowadza funkcji, które stanowiłyby zagrożenie dla zdrowia ludzi. W projekcie zmiany planu, uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych w szczególności poprzez obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach projektu zmiany 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.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie zmiany planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest stosunkowo wysoka, co wynika ze specyfiki terenu – ściśle centrum miasta ze zwartą zabudową pierzejową i oficynami.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uzgadniając plan z właściwymi w tym zakresie organami.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania, a także zasady zabudowy zapewniają ochronę wartości historycznego sąsiedztwa tego obszaru i ochronę jego walorów krajobrazowych, stanowiących dobro kultury, a w tym konkretnym przypadku dobro publiczne.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Obszar objęty zmianą planu położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w samym centrum miasta, gdzie dominują usługi, handel i administracja. Inwestycja, zrealizowana w jego granicach, zgodna jest dokumentem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, a także z przeznaczeniem określonym dla obszaru na którym ją zlokalizowano, w obowiązującym planie. Obszar planu graniczy z drogami publicznymi. Drogi te zapewniają obsługę komunikacyjną terenów budowlanych i usprawniają powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta.

Zasadność opracowania zmiany planu miejscowego analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Opracowanie zmiany planu wynika ze złożonego przez inwestora wniosku i w znikomym stopniu ingeruje w dotychczasowe ustalenia planu.

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 (warunków zabudowy 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 zmiany planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z powyższej prognozy wynika, że z tytułu wprowadzenia zmian budżet gminny nie poniesie żadnych kosztów finansowych. Gmina uzyska natomiast niewielki wzrost dochodów z opłat planistycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych.