



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 19 czerwca 2018 r.

Poz. 2811

UCHWAŁA NR LIX/1369/2018 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 22 maja 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do XIV

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, poz. 1073, z późn. zm.), po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem od I do XIV, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/642/2008 r. Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 września 2008 r. zwana dalej zmianą planu.

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą.

§ 2. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 2,91 ha oznaczony symbolem MW/U, położony na południe od ogrodów działkowych Zalesie, w części oznaczonej konturem od I do XIV, określony granicami zmiany planu, oznaczony na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. 1. W uchwale, Nr XXXVIII/642/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 września 2008 r., wprowadza się następujące zmiany:

1) § 6 otrzymuje brzmienie:

„1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U, o powierzchni około 2,91 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

2. Zasady zagospodarowania na terenie MW/U:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy – od 0,4 do 1,6,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie większa niż 60%,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

2) linie zabudowy:

- a) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w szczególności: gastronomii, handlu, administracji, biurowe:

- a) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej podstawowej budynku mieszkalno-usługowego;

4) dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacjach budynków mieszkalno-usługowych, przy czym ich suma nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji;

5) dopuszcza się lokalizację dojeżdż i dojazdów;

6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów na terenie MW/U:

1) wysokość zabudowy:

- a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego - nie mniejsza niż 9,5 m i nie większa niż 15,0 m,
- b) dla budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego – nie mniejsza niż 3,5 i nie większa niż 7,5 m;

2) szerokość budynków od strony frontu działki nie większa niż 60,0 m;

3) dachy budynków:

- a) dachy pulpitowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
- b) nachylenie głównych połaci dachowych nie mniejsze niż 20° i nie większe niż 45°,
- c) pokrycie dachów w odcieniach koloru brązowego, czerwonego, ceglastego lub grafitowego;

4) elewacje budynków:

- a) elewacje z zastosowaniem: tynku białego lub w odcieniach pastelowych, dopuszcza się zastosowanie materiałów okładzinowych takich jak: kamień, drewno, klinkier, ceramika, okładziny elewacyjne,
- b) zakazuje się stosowania jednolitych płaszczyzn elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego na długości większej niż 20 m, stosując: przesunięcia, załamania, ryzality, różnicowanie faktur.

4. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenie MW/U:

1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,01 ha,

2) szerokość frontu działek - nie mniejsza niż 2,5 m,

3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako jednej działki budowlanej,

4) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,

5) dopuszcza się wydzielenie działki pod stacje transformatorowe o wymiarach dostosowanych do rozwiązań techniczno – technologicznych obiektu.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW/U:

1) dostępność komunikacyjna:

- a) bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDW, graniczącej z terenem MW/U (poza granicami zmiany planu),
- b) bezpośrednio z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem KDD, graniczącej z terenem MW/U (poza granicami zmiany planu);

2) sposób realizacji miejsc parkingowych:

- a) ilość miejsc parkingowych – nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej podstawowej lokalu usługowego budynku mieszkalno-usługowego,
- b) na parkingu naziemnym, parkingu podziemnym, przy czym dopuszcza się łączenie form parkowania, pod warunkiem spełnienia ilości miejsc parkingowych zgodnie z lit. a),
- c) należy zrealizować przynajmniej jedno miejsce na samochód ciężarowy na terenie MW/U,
- d) miejsca parkingowe obejmują również miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie o ruchu drogowym,
- e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynków, w liczbie wynikającej z ustawy o drogach publicznych”.

§ 4. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%, w związku z uchwaleniem zmiany Nr 289/1/2017.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa

Andrzej Dec

ZMIANA NR 289/12/07 MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 118/26/ 2005 NA POŁUDNIIE OD OGRODÓW DZIAŁKOWYCH ZALEŚIE W RZESZOWIE W CZĘŚCI OZNACZONEJ KONTUREM OD I DO XIV

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
NR LXI/1369/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 22 MAJA 2018 R.**

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- ☐ granica obszaru zmiany planu
☐ linia zabudowy nieprzekraczalna
☐ teren zabudowy mieszkaniowej wielopiętrowej
☐ MWIU z usługami

OZNACZENIA INFORMUJĄCE:

- [illegible]



Uzasadnienie

do uchwały Nr LIX/1368/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 maja 2018 r., projektu zmiany Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem od I do XIV

Przystąpienie do opracowania projektu zmiany Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem od I do XIV, nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XLII/903/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2017 r. Uchwała o przystąpieniu została podjęta w związku z wnioskiem Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Dunikowskiego 31 i 33 w Rzeszowie.

Obszar objęty projektem zmiany planu położony jest na południe od ogrodów działkowych Zalesie i na zachód od ul. Dunikowskiego. Teren obejmuje obszar około 2,91 ha. Na obszarze tym zrealizowano w całości zabudowę o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem od I do XIV.

Przedmiotem opracowania projektu zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z nowymi potrzebami występującymi na terenie objętym planem. Do obowiązującego planu wprowadzono m.in. możliwość dopuszczenia realizacji budynków gospodarczych poprzez zmianę parametrów budynków i wskaźników zagospodarowania (m.in. wskaźnik zabudowy, wysokość, gabaryty dachów i elewacje budynków), rezygnację z powierzchni terenu przeznaczonego na powierzchnię boisk i wybiegu dla zwierząt, wprowadzenie zapisów odnośnie miejsc parkingowych oraz nowych zasad podziału działki, zasady lokalizacji reklam, szyldów.

Ustalenia w projekcie 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 ogrodów działkowych lub zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oraz tereny zieleni urządzonej.

Ustalenia, przyjęte w projekcie zmiany planu, uwzględniają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz jego powiązania funkcjonalno-przestrzenne, a także aktualne wymagania przepisów odrębnych, zachowując wyznaczony kierunek zagospodarowania terenu.

Projekt zmiany planu z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z zobowiązującymi 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 z 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). Uzyskał 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 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, przedstawia się go Radzie Miasta do uchwalenia.

Uzasadnienie

projektu zmiany Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie,

w części oznaczonej konturem od I do XIV

sporządzone stosownie do art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.)

informacje ogólne (synteza ustaleń oraz przebiegu trybu formalno – prawnego sporządzenia zmiany planu, w tym informacja o udziale społeczeństwa w postępowaniu)

Projekt zmiany Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem od I do XIV, został sporządzony na podstawie uchwały Nr XLII/903/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2017 r.

Zmiana planu ustala zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Do obowiązującego planu wprowadzono możliwość dopuszczenia realizacji budynków gospodarczych poprzez zmianę parametrów budynków i wskaźników (m.in. wskaźnik zabudowy, wysokość, gabaryty dachów i elewacje budynków), rezygnację z powierzchni terenu przeznaczonych na powierzchnię boisk i wybiegu dla zwierząt, wprowadzenie zapisów odnośnie miejsc parkingowych oraz nowych zasad podziału działki, zasady lokalizacji reklam, sztyldów.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/200 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium określa kierunki zagospodarowania przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne i zachowują wyznaczony kierunek zagospodarowania obszaru.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

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

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

W dniu 2 sierpnia 2017 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 289/1/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie "Nowiny", przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu zmiany planu.

W wyznaczonym terminie tj., do dnia 25 sierpnia 2017 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu zmiany planu. W tym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób zainteresowanych. Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte po uwagę w trakcie sporządzania projektu. W czasie

trwania procedury zainteresowane osoby były informowane na bieżąco o postępach prac. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowało projekt) dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Następnie projekt zmiany planu przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 30 listopada 2017 r., a także wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu przez właściwe organy i instytucje. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9, w dniach od 2 marca 2018 r. do 30 marca 2018 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 22 lutego 2018 r. w miejscowej prasie „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa, w którym określono zasady i termin składania uwag. W dniu 22 marca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Nr 289/1/2017 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 118/26/2005 na południe od ogrodów działkowych Zalesie w Rzeszowie. Do projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga. Następnie projekt został skierowany do uchwalenia.

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. od 1 do 3 ustawy. Świadczy o tym wyłożenie projektu do publicznego wglądu, które zapewniły uwzględnienie, w możliwie szerokim zakresie, interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne.

*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 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 problematyki ustaleń zmiany planu, występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenu objętego zmianą planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Projekt zmiany planu ustala zasady i zagospodarowanie terenu, w szczególności przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.

Zachowana zostaje ciągłość planowania na terenie miasta, co zapewnia ład przestrzenny. Ustalone parametry zabudowy utrzymują spójność w zakresie gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi.

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

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenu objętego projektem zmiany planu przeanalizowano istniejącą strukturę własnościową gruntów. Dotyczy to przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, które nie są ograniczone własnością publiczną. Istniejące działki stanowią bowiem własność spółdzielni mieszkaniowej i osób prywatnych. Zmiana planu zmienia obowiązujące zasady podziałów działki oraz ich powierzchni.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie zmiany planu nie zmieniono obowiązujących zasad dotyczących uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną w zakresie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji infrastrukturalnych oraz zapewniających możliwość prowadzenia sieci dla obsługi przyległych terenów w liniach rozgraniczających dróg. Określone minimalne parametry sieci, ich planowane przebiegi i powiązanie z systemem zewnętrznym zostały zachowane w treści planu obowiązującego. 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.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania zagospodarowania terenów do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym zmianą 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.

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpłyną na funkcjonowanie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok Środkowy z Dopływami” (projektowany obszar Natura 2000 OZW). Obszar ten położony jest w znacznej odległości od terenu, dla którego opracowano projekt zmiany planu. W terenie objętym projektem zmiany planu nie występują żadne obiekty i tereny o wartościach przyrodniczych objętych ochroną lub wskazane do ochrony.

W granicach projektu zmiany planu nie występują zbiorniki wód powierzchniowych i podziemnych, nie występują również udokumentowane ujęcia wód podziemnych oraz strefy ochronne ujęć i zbiorników wodnych. W granicach projektu zmiany planu nie występują tereny leśne.

art. 1 ust. 2 pkt 4

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

Na terenie objętym projektem zmiany planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej.

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 i dostawą materiałów na plac budowy. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

W granicach projektu zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego) 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. Zwiększono intensywność zabudowy i wskaźnik powierzchni zabudowy terenu, co wynika ze specyfiki terenu – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uzgadniając zmianę planu 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 zapewnia prawidłowe funkcjonowanie i rozwój osiedla we wschodniej części miasta.

art. 1 ust. 4 pkt 1

Zmiany zawarte w zmianie planu nie wpłyną istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności.

art. 1 ust. 4 pkt 2

W granicach zmiany planu nie znajdują się tereny komunikacji. Do obszaru planu dojechać można istniejącą ul. Dunikowskiego, nieprzylegającą do granicy zmiany planu, jak i planowanymi drogami, zlokalizowanymi od zachodu i południa granicy zmiany planu.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Zasięg obszaru objętego zmianą planu, a przede wszystkim wielkość, specyfika i charakter jego zabudowy nie dają możliwości na rozwiązania służące pieszym i rowerzystom. Cały obszar dotyczy bowiem zabudowy mieszkaniowej. Obszar zmiany planu przylega do stref ruchu pieszego i kołowego od strony zachodniej i południowej.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zmiana planu przewiduje zmianę parametrów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Zmianie nie podlega funkcja zabudowy. Inwestycja zgodna jest z dokumentem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, a także z przeznaczeniem określonym dla obszaru, na którym ją zrealizowano. W obowiązującym planie obszar graniczy z planowanymi drogami publicznymi. Obsługa komunikacyjna terenu budowlanego usprawnia powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta.

Zasadność opracowania zmiany planu miejscowego analizowana była stosownie do art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Opracowanie zmiany planu wynika z złożonych przez inwestorów wniosków i ingeruje w dotychczasowe ustalenia planu w stopniu niepowodującym zaburzenia ładu przestrzennego/

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

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

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

Zgodnie z „Załoženiami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”:

”przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, in. 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 zmiany planu spełnia warunki pkt 2 i 4, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie zmiany planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika, że nie będzie ponoszonych nakładów finansowych ze strony miasta na realizację inwestycji celu publicznego.