

PROJEKT

Uchwała Nr .../.../2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 285/8/2016 w rejonie ul. Leskiej i ul. Krośnieńskiej w Rzeszowie

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 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782 i 1086), 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
uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 285/8/2016 w rejonie ul. Leskiej i ul. Krośnieńskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,49 ha, położony w rejonie: ul. Bieckiej, ul. Krośnieńskiej i ul. Leskiej w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) U/MW, o powierzchni ok. 0,48 ha – pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) KDD, o powierzchni ok. 0,01 ha – pod drogę publiczną dojazdową.
 2. Podane w planie powierzchnie poszczególnych terenów są wielkościami przybliżonymi, mierzonymi na mapie rysunku planu.
 3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) drogach: *1KDz*, *2KDd* lub *3KDW* – należy przez to rozumieć drogi wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka” – 1 przy ul. Ustrzyckiej w Rzeszowie, z późn. zm.:
 - a) *1KDz* – drogę publiczną zbiorczą,
 - b) *2KDd* – drogę publiczną dojazdową (ul. Krośnieńska),
 - c) *3KDW* – drogę wewnętrzną (na fragmencie części ul. Bieckiej);
- 2) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony dróg: *1KDz*, *KDd* poszerzonej o teren *KDD* oraz *3KDW*;
- 3) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą zabudowę, w której należy sytuować licem ściany co najmniej jeden budynek zlokalizowany na działce budowlanej, przy czym linia nie dotyczy takich elementów budynku jak: schody, tarasy, balkony okapy dachów, które mogą zostać przed tę linię wysunięte o nie więcej niż 1,5 m jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych;

PROJEKT

- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą zabudowę, której nie należy przekroczyć żadną naziemną częścią budynku, w tym: ścianą, słupem, schodami rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem;
 - 5) 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”;
 - 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, w tym handel, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, nie mniejsza niż:

Typ obiektu	Jednostka	Ilość miejsc
usługi gastronomiczne	50 miejsc konsumpcyjnych	10
usługi biurowe	100 m ² powierzchni użytkowej	3
usługi pozostałe, w tym usługi handlu	100 m ² powierzchni użytkowej	4
budynek mieszkalny wielorodzinny	lokal mieszkalny	1,5

przy czym ilość miejsc zawartą w tabeli oblicza się proporcjonalnie do wielkości jednostki (otrzymana wartość miejsc podlega zaokrągleniu w górę).

§ 6.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, z sieci wodociągowej opartej o ujęcie wody dla miasta Rzeszowa, w tym:
 - a) z wodociągu usytuowanego poza granicami planu w ul. Nowosądeckiej lub w ul. Leskiej i ul. Bieckiej,
 - b) poprzez rozbudowę sieci o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż Ø 80 mm,
 - c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem planu, w tym:
 - a) do istniejącego kanału sanitarnego usytuowanego poza granicą planu w ul. Leskiej i ul. Bieckiej,
 - b) po rozbudowie sieci o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż Ø 200 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności – w sposób niepowodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne z zapewnionym wywozem do oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych związanych z komunikacją, tj. ulic, placów, miejsc postojowych, po uprzednim podczyszczeniu, do systemu sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) do istniejącego kanału deszczowego usytuowanego poza granicą planu w ul. Leskiej i ul. Bieckiej,
 - b) poprzez rozbudowę sieci o kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż Ø 250 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym:
 - a) z istniejących gazociągów średniego ciśnienia usytuowanych w granicach i poza granicami planu,
 - b) po rozbudowie sieci o gazociągi o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) dopuszcza się z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
- 7) świadczenie usług telekomunikacyjnych:
 - a) linie telekomunikacyjne – podziemne,
 - b) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się jako infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 7 maja

PROJEKT

2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci elektroenergetycznej,
- b) sieci należy prowadzić jako podziemne.

2. Na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wyklucza to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

§ 7.1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie – na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

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

§ 9. 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

§ 10.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się w szczególności usługi: handlu, gastronomi, kultury, kosmetyczne, medyczne i rehabilitacyjne, fryzjerskie, administracyjne, biurowe, świetlice osiedlowe, szkoły językowe, przedszkola lub inne formy wychowania przedszkolnego lub opieki nad dziećmi;
- 3) nie dopuszcza się myjni, stacji paliw.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW:

- 1) zabudowę wielorodzinną dopuszcza się na terenie wydzielonym linią podziału wewnętrznego, oznaczonym symbolem [MW];
- 2) usługi dopuszcza się w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych na kondygnacji parteru;
- 3) ustala się, aby budynki mieszkalne wielorodzinne lub mieszkalno-usługowe, o których mowa w ust.2 pkt 2 charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem użytych materiałów wykończeniowych i koloru, detalu elewacji i kompozycji;
- 4) na działce budowlanej, z funkcją mieszkaniową nakazuje się zlokalizowanie co najmniej jednej przestrzeni wspólnej dla mieszkańców, zagospodarowanej zielenią, małą architekturą oraz urządzeniami służącymi rekreacji dzieci i osób dorosłych;
- 5) linie zabudowy:
 - a) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 0.25 i nie większa niż 1.2,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 2 – nie mniejsza niż 0.25 i nie większa niż 2.5,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 2 – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;

PROJEKT

- 7) wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie większa niż 12,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 2 – nie większa niż 16,0 m, w tym nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych;
 - 8) zasady kształtowania elewacji budynków:
 - a) długość elewacji frontowej budynku, dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 10,0 m,
 - b) długość elewacji frontowej budynku, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 2 – nie mniejsza niż 12,0 m i nie większa niż 50,0 m,
 - c) elewacje frontowe budynków należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunień, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur, dzielących elewacje na człony o szerokości – nie większej niż 12,0 m;
 - 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla zabudowy usługowej – stropodachy lub dachy płaskie do 12°,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 2:
 - dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
 - dopuszcza się stropodachy lub dachy płaskie do 12° nad kondygnacją parteru.
3. Zasady podziału na działki budowlane terenu U/MW:
- 1) dla zabudowy usługowej:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż: 0,06 ha,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna – prostopadłe lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 2:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż: 0,13 ha,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 40,0 m,
 - c) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna – prostopadłe lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym;
 - 3) ustalone zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacje transformatorowe SN/nN.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U/MW:
- 1) dostępność komunikacyjna z ul. Krośnieńskiej (drogi *KDd*) poszerzonej o teren KDD lub ul. Bieckiej bezpośrednio lub poprzez drogę *3KDW*;
 - 2) miejsca do parkowania:
 - a) wyłącznie w granicach działki budowlanej,
 - b) w ilości zgodnej z § 5,
 - c) na parkingu naziemnym lub w garażu podziemnym.

§ 11.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, stanowiący poszerzenie ul. Krośnieńskiej.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu KDD – na terenie dopuszcza się: jezdnie, zjazdy, chodniki, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje stanowiące całość techniczno-użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

§ 12. W uchwale Nr LXII/210/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka” – 1 przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podkar. z 2006 r., poz.1639, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
„Plan obejmuje obszar o powierzchni około 57,31 ha położony w zachodniej części miasta, ograniczony:”;
- 2) § 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o łącznej powierzchni około 22,21 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą i szeregową;”;
- 3) uchyla się § 21.

PROJEKT

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 13. Tracą moc ustalenia uchwały Nr LXII/210/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka” – 1 przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podkar. z 2006 r., poz., 1639 z późn. zm.), w zakresie terenu objętego niniejszą uchwałą.

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

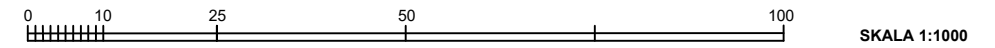
Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR / /
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA r.**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NR 285/8/2016
W REJONIE UL. LESKIEJ I UL. KROŚNIEŃSKIEJ
W RZESZOWIE**

RYSUNEK PLANU **PROJEKT**



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU PLANU

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA

LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA

**TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ**

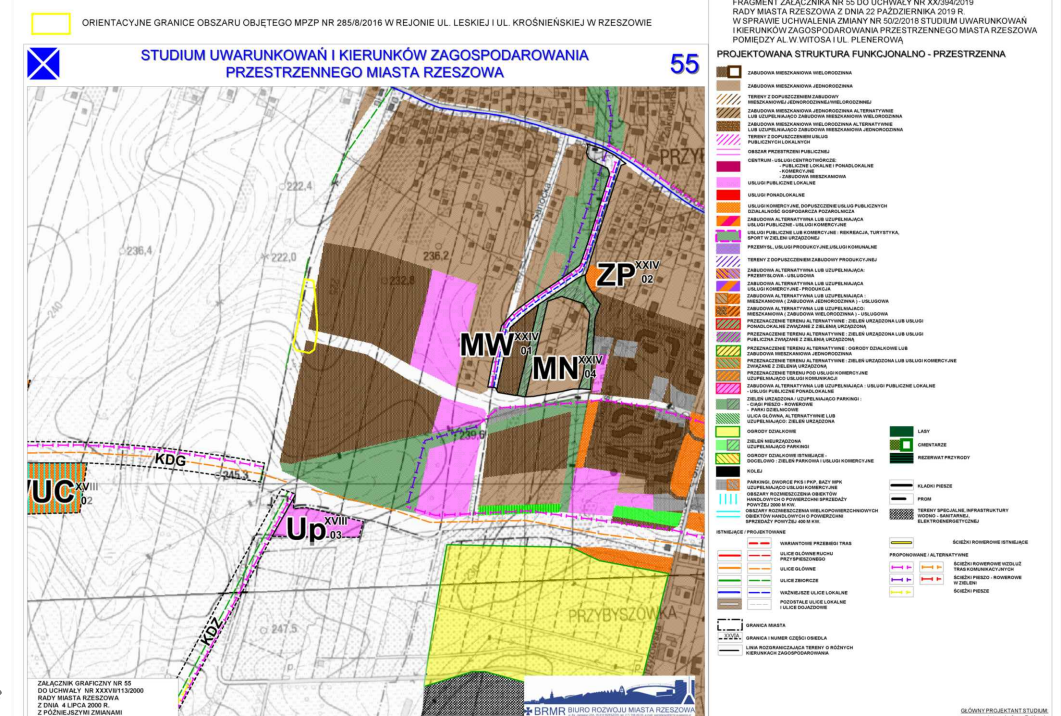
TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

**TEREN, NA KTÓRYM DOPUSZCZA SIĘ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ W GRANICACH TERENU U/MW**

OZNACZENIA INFORMACYJNE

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE W MPZP NR 73/3/2004 "PRZYBYSZÓWKA
-KANTORÓWKA"-1**

**DROGI WYZNACZONE W MPZP NR 73/3/2004 "PRZYBYSZÓWKA
-KANTORÓWKA"-1**



POSWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEGO DOKUMENTU Z ORYGINAŁEM PRZYJĘTYM DO
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO GEODEZYJNEGO OŚRODKA
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE
LICENCJA nr GE.6642.8.9.2017. 186.301 / CLO Z DNIA 2017-01-19

Załącznik nr 2
do uchwały Nr .../.../2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 285/8/2016 w rejonie ul. Leskiej i ul. Krośnieńskiej 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/...../.....
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 285/8/2016
w rejonie ul. Leskiej i ul. Krośnieńskiej w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 285/8/2016 w rejonie ul. Leskiej i ul. Krośnieńskiej w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały XXXII/684/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2016 r.

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię około 0,49 ha. Zlokalizowany jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 73/3/2004 „Przybyszówka Kantorówka” - 1 przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr LXII/210/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podkar. z 2006 r., poz. 1629, z późn. zm.), w całości w terenie 2 MN w którym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazano jako funkcje wiodącą.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi rozwijającego się miasta, projekt planu zmienia ustalenia obowiązującego planu. W miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projekt przewiduje lokalizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ślad za rozwijającymi się już w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjami tego rodzaju. Ustalono nowe zasady zabudowy i zagospodarowania, dostosowane do obowiązujących przepisów oraz nowych funkcji i uwarunkowań. Obsługę komunikacyjną tej zabudowy przewiduje się z istniejących i projektowanych 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 wielorodzinną oraz drogę publiczną zbiorczą (która została wyznaczona w obowiązującym planie wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem 285/8/2016). Funkcjami równorzędnymi i uzupełniającymi dla zabudowy mieszkaniowej są usługi i zieleń. 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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

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

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO NR 285/8/2016
W REJONIE UL. LESKIEJ I UL. KROŚNIEŃSKIEJ W RZESZOWIE

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.)*

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

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

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

W dniu 24 listopada 2016 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 285/8/2016 w rejonie ul. Leskiej i ul. Krośnieńskiej 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 grudnia 2016 r., wpłynęło pięć wniosków. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta, a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

Po zakończeniu prac projektowych, na posiedzeniu w dniu 13 czerwca 2018 r., Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu, wskazując na elementy, które należy w planie skorygować. W dniu 14 grudnia 2018 r. wpłynął wniosek jednych z właścicieli działek, który korygował ich dotychczasowe oczekiwania w zakresie przeznaczenia terenu, w stosunku do wniosku złożonego w trybie opisanym wcześniej. Projekt planu, w nowej wersji, przekazany został ponownie do zaopiniowania przez MKU-A, która na posiedzeniu w dniu 28 marca 2019 r. pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

Pismem z dnia 28 maja 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. ks. J. Jąłowego 23A w Rzeszowie, w dniach od 25 listopada 2019 r. do 23 grudnia 2019 r. Ogłoszenie w tej sprawie ukazało się w dniu 14 listopada 2019 r. W ogłoszeniu podano termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, tj. 11 grudnia 2019 r., a także określono nieprzekraczalny termin składania uwag tj. do 8 stycznia 2020 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do ustaleń przyjętych w projekcie planu. W dniu 23 stycznia 2020 r., Zarządzeniem Nr VIII/626/2020, Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył pozytywnie uwagę złożoną do projektu planu.

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta skorygowano projekt planu miejscowego wprowadzając stosowne zmiany, a następnie w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę.

Skorygowany projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 marca 2020 r. do 8 kwietnia 2020 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 11 marca 2020 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu określono również sposób i nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do 22 kwietnia 2020 r., a także termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, tj. 1 kwietnia 2020 r. Z uwagi na nadzwyczajne okoliczności tj. pandemię SARS-

CoV2 i wprowadzone z tego powodu ograniczenia, dyskusja publiczna nie odbyła się. Na tym etapie procedury nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące projektu planu.

Powyższy etap procedury ponowiono. Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 3 czerwca 2020 r. 2 lipca 2020 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 26 maja 2020 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, tj. 23 czerwca 2020 r., a także określono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do 16 lipca 2020 r.

Po wyłożeniu planu do publicznego wglądu doprecyzowano zapisy § 6 ust.1 pkt 1 lit. a, pkt 2 lit. a oraz pkt 4 lit. a, dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych oraz wód deszczowych, ustalone poprzez wskazanie sieci istniejących. Sieci te biegną liniowo w ciągu ulic: Leskiej i Bieckiej. Z uwagi na to, że w projekcie planu przywołano wyłącznie ul. Leską, a zapisy dotyczą tych samych sieci, zapis uzupełniono o nazwę również ul. Bieckiej. Korekta uczyniła zapisy planu, nie zmieniając ustalonych zasad zaopatrzenia w media.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w 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 m.in. przez zarezerwowanie terenu pod poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego.

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 na osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to teren niezabudowany.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Obszar objęty planem położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka” - 1 przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie, który przeznacza go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Nowe funkcje obszaru, wskazane w projekcie planu miejscowego, tj. zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uwzględniają kontekst przestrzenny. Obydwie te funkcje występują w bezpośrednim otoczeniu. Obszar planu sąsiaduje z 5 kondygnacyjną zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudową usługową tworzącą rodzaj osiedlowego centrum handlowo-usługowego. Nowe przeznaczenie stanowi bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, jak również projektowanego w obowiązującym planie.

Zabudowa istniejąca miała wpływ na parametry projektowanej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu. 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 terenu biologicznie czynnego, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalane parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi

i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Ustalono również wskaźnik miejsc parkingowych dostosowany 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 uwzględni 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 istniejącą strukturę własnościową gruntów. Struktura ta determinuje przeznaczenie terenu i sposób ich zagospodarowania, które to umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek a jednocześnie uwzględniają interes społeczny. Z uwagi na to, że na osiedlu zlokalizowane są usługi publiczne (szkoła, przedszkole, żłobek), tereny osiedlowej zieleni rekreacyjnej a ponadto obszar planu graniczy z istniejącymi drogami publicznymi (ul. Biecką oraz ul. Krośnieńską), a także terenem zarezerwowanym pod drogę publiczną zbiorczą, tereny przewidziane dla realizacji inwestycji celu publicznego ograniczone są do terenu przewidzianego pod poszerzenie terenu istniejącej drogi publicznej, tj. ul. Krośnieńskiej.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej, a także poprzez ich rozbudowę. 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 ciągu ul. Leskiej i ul. Bieckiej lub w ul. Nowosądeckiej. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

Obszar planu graniczy z istniejącymi drogami publicznymi: ul. Biecką (stanowiącą przedłużenie ul. Leskiej) oraz ul. Krośnieńską, a także terenem zarezerwowanym w obowiązującym planie miejscowym pod drogę publiczną zbiorczą. Ponieważ obszar planu jest powiązany z układem komunikacji miejskiej, która zapewni obsługę nowej zabudowy, w granicach projektu planu rezerwuje się jedynie teren niezbędny pod poszerzenie ul. Krośnieńskiej (drogi publicznej dojazdowej).

art. 1 ust. 4 pkt 2 i 3

Ustalona w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna, wpisana jest w kontekst przestrzenny osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które wyposażone jest w niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową. Komunikacja miejska prowadzona jest ul. bł. Karoliny (droga publiczna gminna). Wzdłuż istniejących osiedlowych dróg publicznych zrealizowane są co najmniej jednostronne chodniki służące jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. Zapewniają one również dojście do zlokalizowanych w odległości ok. 300 m przystanków komunikacji zbiorowej i wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu.

Komunikację pieszą w granicach planu uzupełnia teren oznaczony symbolem KDD, wyznaczony w projekcie planu pod poszerzenie ul. Krośnieńskiej, w szczególności pod lokalizację drugiego chodnika wzdłuż tej ulicy.

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 skali i charakteru planowanego zagospodarowania, a także istniejącego zagospodarowania osiedla i jego wyposażenia w infrastrukturę usługową.

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.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. 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 specjalnego obszaru ochrony „Wisłok Środkowy z Dopływami”, włączonego do sieci obszarów Natura 2000 oraz rezerwatu przyrody „Lisia Góra”, a które to zlokalizowane są w odległości ponad 5 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 2017 r., z późn. zm.).

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r., poz. 282, z późn. zm.).

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

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

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone 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 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 2020 r., poz. 470, 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 wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uzgadniając projekt planu z właściwymi organami.

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 mieszkaniową, usługową, zieleni i komunikację.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym 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 zlokalizowany na osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Jest przygotowany i predysponowany do zabudowy. Realizacja inwestycji nie jest uzależniona od dużych nakładów finansowych. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Graniczy z drogami publicznymi. Wzdłuż wschodniej granicy planu, powstała ul. Biecka, od strony południowej granicy planu ul. Krośnieńska, od strony wschodniej granicy planu planowana jest budowa drogi publicznej klasy zbiorczej. Drogi te zapewnią 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.

Osiedle wyposażone jest w infrastrukturę społeczną. W strukturze osiedla swoje lokalizacje mają: szkoła z zespołem przedszkolnym, przedszkola, żłobek, osiedlowe tereny zieleni urządzonej.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 28 sierpnia 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXIII/1465/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014 – 2017.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 - 2017” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”.

Zgodnie z „Załoženiami wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, „przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się:

- 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,
 - dla obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,
 - dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony;
- 4) potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej;
- 5) możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu. „

Projekt planu spełnia warunki pkt 2, 3 tiret drugie, 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 nr 285/8/2016. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu z tytułu wprowadzenia funkcji innych niż w obowiązującym planie miejscowym będą nakłady inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu przeznaczonego pod poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi publicznej (ul. Krośnieńskiej), w szczególności realizacja chodnika czy oświetlenia. Gmina uzyska natomiast dochody z opłat planistycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych, ewentualne dochody ze sprzedaży działek oraz stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości.