

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 356/7/2024
w rejonie przystanku kolejowego Rzeszów - Osiedle

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465, z późn. zm.),

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

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

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

Dnia 20 marca 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XCIII/2068/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 356/7/2024 w rejonie przystanku kolejowego Rzeszów – Osiedle. Zamieszczono stosowne ogłoszenia - w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. Zawiadomiono również Radę Osiedla Zawiszy Czarnego, w granicach którego znajduje się obszar objęty projektem planu.

W ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski do projektu planu.

W związku ze zmianą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie. Dnia 18 lipca 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr VIII/80/2024 z dnia 9 lipca 2024 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 356/7/2024 w rejonie przystanku kolejowego Rzeszów – Osiedle. Zamieszczono stosowne ogłoszenia - w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. Zawiadomiono również Radę Osiedla Zawiszy Czarnego, w granicach którego znajduje się obszar objęty projektem planu.

W ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski do projektu planu.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

W dniach 20-21 sierpnia 2024 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu miejscowego do stosownych organów i instytucji. Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie z poniższym zastrzeżeniem.

Postanowieniem z dnia 30 września 2024 r., znak DOP-WUPM.481.1.729.2024.2.AG Prezes Urzędu Transportu Kolejowego odmówił uzgodnienia projektu planu w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru kolejowego. W projekcie dokonano stosownych zmian oraz dodatkowo korekt w zakresie mającym na celu poprawę czytelności ustaleń planu miejscowego w kontekście ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Przekazano projekt do ponownego opiniowania i uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Projekt uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie i zostaje poddany konsultacjom społecznym.

art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania zważono interesy publiczne i prywatne w kontekście możliwości realizacji polityki przestrzennej Miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem w szczególności stanu własności gruntów i dotychczasowego przeznaczenia terenów. Wzięto również pod uwagę wnioski o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego nr 26/8/00 przy ul. Podkarpackiej w Rzeszowie, które zainicjowały przystąpienie do sporządzenia nowego planu. Do projektu planu nie wpłynęły wnioski, w tym od właścicieli nieruchomości położonych w jego granicach. Wnioski organów i instytucji, w tym te zmierzające do ochrony interesu publicznego, zostały uwzględnione.

Utrzymanie w nowym planie przeznaczenia terenów pod cele komercyjne nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji celów publicznych i odwrotnie.

- Informacja dotycząca rozwiązań projektu planu miejscowego, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i pkt 13-15 oraz ust. 3 i ust. 4 ustawy.

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

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni około 1,65 ha, zlokalizowany jest na osiedlu Zawiszy Czarnego, pomiędzy linią kolejową nr 106 Rzeszów Główny - Jasło, ul. Podkarpacką, ul. Zawiszy Czarnego i Aleją Batalionów Chłopskich, w sąsiedztwie przystanku kolejowego Rzeszów - Osiedle. Obszar obejmuje tereny zieleni nieurządzonej położone wzdłuż linii kolejowej oraz w sąsiedztwie IV Liceum Ogólnokształcącego im. Mikołaja Kopernika i Zespołu Szkolno - Przedszkolnego nr 8. W jego południowo-zachodniej części zlokalizowane jest dojście z ul. Zawiszy Czarnego do przystanku kolejowego Rzeszów - Osiedle. Od strony północno-wschodniej, na niewielkim fragmencie obszaru przebiega dojazd (niewydzielony ewidencyjnie) do obiektów sportowych typu Orlik, zlokalizowanych na zapleczu obiektów oświatowych.

Przedmiotowy obszar jest niezabudowany, na znacznej powierzchni zakrzaczony. Niegdyś w części użytkowany był jako prywatne ogródki z uprawą warzyw i drzewami owocowymi. Obecnie występują drzewa owocowe, głównie orzechy i czereśnie, którym towarzyszą różne gatunki – bardzo młode, tworzące znaczne skupisko zadrzewień. Na obrzeżach zakrzaczeń lokalnie występują stare, niewykorzystywane już garaże. Aktualnie teren ten jest zarośnięty, zaśmiecony, ogólnie stwarza bardzo niekorzystne wrażenie. Wymagana jest poprawa dostępności

do przystanku PKA i generalnie poprawa wizerunku terenu zlokalizowanego w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w sąsiedztwie śródmiejskiej obwodnicy miasta oraz planowanego wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, intermodalnego węzła przesiadkowego.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest poprawa możliwości inwestowania a co za tym idzie stworzenie warunków dla lepszego wykorzystania potencjału lokalizacyjnego obszaru.

Na przeważającym obszarze objętym projektem planu miejscowym obowiązuje plan miejscowy, który zostanie w części uchylony. Nowy plan nie wprowadza generalnych zmian w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów, lecz poprawia możliwości zainwestowania terenów; dotyczy to zarówno terenów usługowych jak i terenów komunikacyjnych.

Planowane zagospodarowanie jest częścią zagospodarowania terenu pod centrum osiedlowe i węzeł przesiadkowy w sąsiedztwie istniejącego przystanku kolei aglomeracyjnej; uwzględnia planowane zagospodarowanie terenów sąsiednich.

W projekcie planu miejscowego przeznaczono tereny pod: usługi [symbol terenu - U], odcinek drogi zbiorczej [symbol terenu - KDZ], teren drogi lokalnej lub komunikacji kolejowej [symbol terenu - KDL-KKK], teren komunikacji kolejowej [symbol terenu - KKK], teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej [symbol terenu - KP-ZP], teren parkingu lub zieleni urządzonej [symbol terenu - KOP-ZP], teren parkingu [symbol terenu - KOP].

W zagospodarowaniu uwzględniono ograniczenia związane z położeniem w granicach obszaru kolejowego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego oraz zgodnie z wytycznymi zawartymi we wnioskach do projektu planu przekazanych przez Prezesa transportu Kolejowego oraz przez PKP Polskie Linie Kolejowe S. A. (zarządcę infrastruktury kolejowej).

W części graficznej projektu planu wyznaczono „pas ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie obszaru kolejowego” o szerokości 20 m od wyznaczonej w projekcie granicy obszar kolejowego (granicy terenu oznaczonego symbolem KKK); tak wskazany pas uwzględnia ograniczenia w zagospodarowaniu stosownie do przepisów:

- art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, zgodnie z którym *„Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m (...).”*
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

W zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie linii kolejowej uwzględniono również poziom hałasu generowany przez linie kolejowa, zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu miasta Rzeszowa oraz wprowadzono w projekcie planu ograniczenia dotyczące wykorzystania infrastruktury obszaru kolejowego w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Na obszarze kolejowym [KKK] wprowadzono zmiany zagospodarowania terenu polegające na likwidacji obowiązku lokalizacji parkingu od strony przejazdu kolejowego w ciągu ul. Zawiszy Czarnego, co poprawi możliwości lokalizacji budynku związanego z potrzebami transportu kolejowego, w tym z obsługą podróżnych.

W zagospodarowaniu uwzględniono plany inwestycyjne miasta związane z przebudową skrzyżowania drogi publicznej (ul. Zawiszy Czarnego) z linią kolejową, która realizowana będzie na podstawie decyzji ZRID. W tym celu pozostawiono rezerwę terenu [KDL-KKK] dla wykonania ww. układu komunikacyjnego w różnych wariantach (na poziomie terenu lub w układzie bezkolizyjnym, dwupoziomowym).

Utrzymano przebieg drogi zbiorczej [KDZ] wyznaczony w obowiązującym planie miejscowym.

Dla terenu usług [U] utrzymano wskaźniki zagospodarowania terenu jak w planie obowiązującym, za wyjątkiem wysokości zabudowy. Dotyczy to: powierzchni terenu biologicznie czynnego ustalonej na nie mniej niż 30% oraz maksymalnej intensywności zabudowy (nie wyrażonej wskaźnikiem lecz ustalonej na podstawie analizy możliwości faktycznego zagospodarowania terenu). Dopuszczono zwiększenie wysokości zabudowy z 3 do 6 kondygnacji, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które określa dla przedmiotowego terenu maksymalną wysokość budynków do 20 m. Ograniczono teren usług w nieznacznym zakresie, w dostosowaniu do struktury własności gruntów, wyodrębniając teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej jako uzupełnienie zagospodarowania przyległych terenów. Na terenie sąsiadującym z teren usługowym od strony al. Batalionów Chłopskich przeznaczono teren pod parking dopuszczając jego wspólne zagospodarowanie z terenem usługowym. Korekcie uległy również zasady obsługi komunikacyjnej terenu. Utrzymano główną dostępność terenu z drogi publicznej zbiorczej KDZ (projektowanej) dopuszczając równocześnie obsługę komunikacyjną z innych dróg publicznych (na ogólnych zasadach określonych w przepisach) - do czasu wybudowania ww. drogi zbiorczej.

Zainwestowanie przedmiotowego obszaru zgodnie z nowym planem miejscowym wpłynie na poprawę wizerunku przedmiotowej części miasta oraz umożliwi realizację inwestycji komercyjnych uzupełniających ofertę usługową, w tym związaną z zamieszkaniem zbiorowym, typu akademik czy internat, których lokalizacja w bliskim sąsiedztwie liceum ogólnokształcącego i szkoły wyższej jest pożądana.

Planowany sposób zagospodarowania terenu nie wpłynie znacząco na walory krajobrazu lokalnego, co wynika z przyjętych parametrów zabudowy.

Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Studium wskazuje kierunek zagospodarowania przedmiotowego obszaru pod: obszar kolejowy, obszar zabudowy usługowej oraz pod przebieg drogi publicznej, stanowiącej element głównego układu komunikacyjnego miasta i zawiera wskaźniki zagospodarowania dla obszaru usługowego B.U.1. Z uwagi na częściowe zainwestowanie terenu (w granicach obszaru kolejowego) oraz obowiązujący plan miejscowy, przy określaniu przeznaczenia i parametrów zagospodarowania terenów skorzystano z odstępstwa zawartego w Studium, dotyczącego ustaleń planu w takim stanie faktycznym i prawnym. Zgodnie z rozdziałem III.4.3. „*Jak czytać ustalenia Studium. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. III.4.3.1. Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium - w przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego znajduje się teren zainwestowany w sposób inny, niż określony w Studium, dopuszcza się ustalenie w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia lub zasad zagospodarowania tego terenu, adekwatnych do istniejącego zainwestowania.*”

W przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza się na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy.”

W związku z powyższym granice terenów o określonym przeznaczeniu wyznaczone w planie miejscowym nie odpowiadają w sposób ścisły granicom obszarów zagospodarowania wskazanym w Studium a dotyczy to poszerzenia obszaru kolejowego, uwzględniającego istniejące zagospodarowanie związane z funkcjonowaniem linii kolejowej, kosztem obszaru usługowego. Ponadto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej są inne niż ustalone w Studium dla obszaru usługowego B.U.1; przyjęte zostały adekwatnie do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, tak aby nowy plan nie powodował utraty wartości nieruchomości a co za tym idzie negatywnych skutków finansowych dla gminy związanych z obniżeniem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 2a

Ze względu na niewielki zasięg terytorialny oraz zakres ustaleń projektu planu miejscowego, jego ustalenia pozostają bez wpływu na równowagę przyrodniczą miasta, nie będą miały wpływu na trwałość podstawowych procesów przyrodniczych, gwarantujących możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń, zgodnie z definicją „zrównoważonego rozwoju”, o której mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska. Zostało to potwierdzone w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

Większa część terenu objętego planem nie posiada uzbrojenia, jednak w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się sieci, których rozbudowa zapewni możliwość zainwestowania terenu. Są to sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa i ciepłownicza.

Zaopatrzenie w wodę dla przedmiotowego terenu będzie możliwe z magistrali wodociągowej biegnącej w rejonie Alei Batalionów Chłopskich i ul. Bohaterów Westerplatte oraz z magistrali położonej w rejonie ul. Zawiszy Czarnego.

Odprowadzenie ścieków komunalnych będzie możliwe do kanału sanitarnego znajdującego się w rejonie północno wschodniej granicy planu, w większej części poza obszarem planu.

Wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy należy zagospodarować w miejscu wystąpienia poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury. Odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej będzie możliwe z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ do poziomu współczynnika spływu 0,1 (czyli tak jak z terenów zielonych) - z północnej części terenu objętego planem do kolektora deszczowego znajdującego się w rejonie Al. Batalionów Chłopskich, z południowej części terenu do kolektora deszczowego, który włącza się do kolektora będącego przykrytym potokiem Rudka.

Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe z gazociągu średniego ciśnienia biegnącego w rejonie wschodniej granicy planu oraz z gazociągu niskiego ciśnienia biegnącego wzdłuż północno wschodniej granicy planu.

Zaopatrzenie w ciepło będzie możliwe z ciepłociągu biegnącego wzdłuż wschodniej granicy planu.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania,

ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Dla zminimalizowania lub ograniczenia potencjalnie negatywnych oddziaływań jakie mogą się pojawić w wyniku realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego, przyjęto zasady i ustalenia mające na celu ochronę środowiska.

Dotyczą one następujących jego elementów:

- ochrona powietrza: ogrzewanie budynków z wykorzystaniem ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- ochrona wód: odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji i parkingów – po uprzednim podczyszczeniu do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji oraz zastosowaniem urządzeń spowalniających odpływ, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów poprzez retencję, z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, dopuszczono również ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń spowalniających odpływ;
- ochrona przed hałasem: wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, naniesienie zasięgów wartości hałasu komunikacyjnego (w części graficznej projektu planu);
- ochrona zasobów przyrody: nakaz utrzymania określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC), dopuszczenie w terenie U zieleni urządzonej w formie skweru;
- ochrona krajobrazu: określenie zasad zagospodarowania tj.: intensywności zabudowy, wysokości budynków i obiektów, wielkości powierzchni zabudowanej i biologicznie czynnej, gabarytów budynków.

Przyjęte zasady zagospodarowania, a mianowicie: intensywność zabudowy, wielkość powierzchni zabudowanych i biologicznie czynnych, wysokość budynków, zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych, dopuszczony rodzaj źródeł ciepła, zapewnia utrzymanie dobrego stanu środowiska.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. Najbardziej widocznym oddziaływaniem przekształcającym środowisko jest ubytek powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie terenów zabudowanych na terenach dotychczas niezabudowanych.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na funkcjonowanie specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok Środkowy z Dopływami” sieci obszarów Natura 2000. Obszar ten położony jest w znacznej odległości od terenu, dla którego opracowano projekt planu. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody.

W granicach projektu planu brak jest zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, brak jest również udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć i zbiorników wodnych.

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.

Północno-zachodni fragment terenu objęty opracowaniem znajduje się w granicach: terenu i obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1” oraz w granicach złoża gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów” (nr GZ4617) – planowany sposób zagospodarowania terenów nie będzie miał wpływu na funkcjonowanie terenu i obszaru górniczego; w granicach planu brak jest odwiertów gazowych oraz sieci przesyłowych.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Jak wynika z Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu miejscowego: „W planowanym zagospodarowaniu terenu dopuszczono lokalizację usług o charakterze ogólnomiejskim lub regionalnym oraz usługi podstawowe. Służyć one będą mieszkańcom sąsiadujących terenów mieszkaniowych – zabudowy wielorodzinnej. Wykluczono lokalizację handlu wielkopowierzchniowego i handlu hurtowego, a więc usług, które wiążą się ze znacznym ruchem pojazdów, a tym samym gorszymi warunkami klimatu akustycznego. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna zlokalizowana jest w odległości niwelującej potencjalne oddziaływanie planowanej zabudowy usługowej.”

Przeznaczenie i wielkość terenów wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Nie nastąpi pogorszenie warunków życia mieszkańców, w tym pogorszenie warunków akustycznych ani stanu powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

W ramach projektowanej funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja funkcji zamieszkania zbiorowego (np. akademik). W przypadku funkcji zamieszkania zbiorowego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, które zostały określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dlatego też uwzględniając taką możliwość w projekcie planu naniesione zostały zasięgi wskaźników poziomu hałasu (LDWN i LN), zgodnie ze Strategiczną mapą hałasu dla miasta Rzeszowa. Zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem ww. zasięgów dopuszczalnych poziomów hałasu. W przypadku lokalizacji w budynku usługowym funkcji zamieszkania zbiorowego należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie właściwego poziomu hałasu.

W granicach projektu 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.

Ustalenia planu uwzględniają konieczność zachowania 20 metrowego pasa ochronnego od terenów związanych z funkcjonowaniem linii kolejowej, zapewniającego bezpieczeństwo ludzi, stosownie do przepisów o transporcie kolejowym.

art. 1 ust. 2 pkt 5

W projekcie planu wzięto pod uwagę potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i zasady uniwersalnego projektowania, adekwatnie do określonego ustawą opizp dopuszczalnego zakresu ustaleń planu miejscowego. Ustalenia planu nie określają zasad zagospodarowania, które mogłyby ograniczać możliwość funkcjonowania w przestrzeni osób ze szczególnymi potrzebami.

Stosownie do wymogów ww. ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez poprawę efektywności wykorzystania terenów.

art. 1 ust. 2 pkt 7

Na obszarze objętym planem miejscowym występują działki prywatne, działki własności Skarbu Państwa w użytkowaniu kolei państwowych oraz niewielki fragment działki Gminy Miasta Rzeszów. W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów jednak ze względu na brak terenów własności Gminy w zasięgu wystarczających dla realizacji inwestycji publicznych, konieczne było sięgnięcie po grunty prywatne.

Dla nieruchomości położonych w granicach projektu planu nie będzie miała zastosowania procedura scaleń i podziału nieruchomości, w związku z powyższym w treści planu nie ustalono zasad zagospodarowania w tym zakresie. Obszar kolejowy stanowi jedną własność, podobnie teren usługowy (nie licząc terenu wydzielonego linią podziału wewnętrznego, który zgodnie z ustaleniami planu jest możliwy do oddzielnego zagospodarowania). Teren parkingu i tereny dróg również nie wymagają ww. procedury.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków do projektu planu, w tym zakresie, od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

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 umożliwia realizację zagospodarowania terenu pod inwestycje publiczne – drogę zbiorczą oraz obszar kolejowy.

art. 1 ust. 4 pkt

Tereny objęte projektem planu miejscowego położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz z rodzaju planowanych inwestycji. Ustalenia projektu planu zapewniają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako

podstawowego środka transportu (kolej aglomeracyjna, autobus miejski). Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych po wyznaczonych w projekcie planu ina terenach sąsiednich ścieżkach pieszych, pieszko-rowerowych i w ciągach dróg publicznych.

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

Dnia 12 grudnia 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Zgodnie z ww. dokumentem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 356/7/2024 w rejonie przystanku kolejowego Rzeszów – Osiedle, ujęty został w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych na lata 2024-2026.

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

Ustalenia projektu planu miejscowego nie wpłyną na podniesie kosztów realizacji inwestycji celu publicznego przewidzianych w tym projekcie, w stosunku do ustaleń planu obowiązującego na przedmiotowym terenie.

-/-