

Uzasadnienie
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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

art.1 ust.2 pkt 11 i 12

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględniono zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, 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.

Sporządzenie planu miejscowego zainicjowane zostało uchwałą Nr XXIII/382/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 marca 2025 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

W dniu 15 maja 2025 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazecie „Super Nowości”, Biuletynie Informacji Publicznej (BIP), stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa (BRMR), a także na platformie konsultacji ROF oraz przez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, BRMR oraz Biura Rady Miasta Rzeszowa. Ogłoszenie otrzymał również przewodniczący Rady Osiedla Franciszka Kotuli w celu umieszczenia ogłoszenia w miejscu ogólnodostępnym w rejonie osiedla, celem powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych.

W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu miejscowego.

W przewidzianym ustawą terminie, wskazanym w ogłoszeniu, tj. do dnia 6 czerwca 2025 r. do Prezydenta Miasta Rzeszowa nie wpłynęły pisma z wnioskami, o których mowa w art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wpłynęły pisma z wnioskami

od organów i instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, zawiadomionych o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego zgodnie z art.17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzono z nich, zgodnie z art. 8k pkt 1 wykaz, wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany został do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Projekt na posiedzeniu w dniu 19 września 2025 r. uzyskał pozytywną opinię. Pismami z dnia 1 października 2025 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany został do zaopiniowania i uzgodnienia przez pozostałe właściwe instytucje i organy. Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie.

Dokumentacja prac planistycznych jest sporządzana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art.1 ust.3

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu ma na celu, jak wynika z uzasadnienia do uchwały Nr XXIII/382/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 marca 2025 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie, zabezpieczenie terenu pod rozbudowę istotnej dla wspólnoty inwestycji o charakterze publicznym, tj. przedsięwzięcia telekomunikacyjnego jakim jest budowa stacji bazowej telefonii komórkowej (nie realizowanego jednak przez Gminę-miasto Rzeszów). Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 308/3/2019 przy ul. Błogosławionej Karoliny w Rzeszowie uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa 27 sierpnia 2019 r. uchwałą Nr XVII/334/2019. Ustalenia planu wykluczają jednak możliwość realizacji ww. przedsięwzięcia. Realizacja stacji bazowej poprawiłaby jakość odbioru telefonii mobilnej na osiedlu Fr. Kotuli.

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

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, które określają obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, które określają dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do celu opracowania planu miejscowego wskazanym w uzasadnieniu do uchwały Nr XXIII/382/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie oraz występujących uwarunkowań, mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują zagadnienia, o których mowa w art. 15 ust. 2a-c ustawy.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię około 0,015 ha. jest on położony w zachodniej części miasta, na osiedlu Franciszka Kotuli, przy ul. Bł. Karoliny.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 308/3/2019 przy ul. Błogosławionej Karoliny w Rzeszowie uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa 27 sierpnia 2019 r.

uchwałą Nr XVII/334/2019. Zgodnie z nim, obszar objęty projektem planu miejscowego, zlokalizowany jest na terenie zabudowy usługowej, poza nieprzekraczalną linią zabudowy. Obszar, na który składają się trzy nieruchomości (w tym dwie to niewielkie fragmenty większych działek ewidencyjnych) to teren niezabudowany, porośnięty roślinnością ruderalną.

W projekcie planu miejscowego przeznaczono go pod telekomunikację, w szczególności umożliwiając poprawę zasięgu sieci szerokopasmowej poprzez realizację stacji bazowej telefonii komórkowej. Na terenie zakazuje się budynków, dlatego w projekcie planu miejscowego nie ustalono wskaźników: minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, które odnoszą się do budynków. Nie ustalono również minimalnej ilości miejsc do parkowania, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnoszą się również do budynków (liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 4 pkt 7 lit. a, ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych lub produkcyjnych). Ze względu na zakres projektu planu miejscowego, jego bardzo niewielką powierzchnię oraz specyfikę przeznaczenia w ograniczonym zakresie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i ich powiązań z układem zewnętrznym. Obszar projektu planu graniczy z drogą publiczną (ul. Bł. Karoliny) dlatego nie zachodzi potrzeba ustalenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i ich powiązań z układem zewnętrznym. W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2

Przyjęte w projekcie planu miejscowego zasady i wskaźniki zagospodarowania uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze, a także powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi, zachowując wymagania ładu przestrzennego. Przeznaczenie terenu wskazane w projekcie planu, tj. infrastruktura telekomunikacji ma służyć zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców jako element wpływający na dobrą jakość ich życia.

Planowany sposób zagospodarowania terenu nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Ustalenia projektu planu uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju. W projekcie planu miejscowego zachowano równowagę pomiędzy czynnikiem gospodarczym, społecznym i ekologicznym.

art. 1 ust. 2 pkt 3 oraz pkt 14

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi i środowisko.

Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem prowadzonych analiz były:

- stan środowiska oraz potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu miejscowego,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu,

- możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań na środowisko (w tym formy ochrony w sąsiedztwie) mogących być rezultatem ewentualnej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu objętego projektem planu,
- oddziaływania na poszczególne elementy środowiska z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu planu,
- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty projektem planu miejscowego to teren niezabudowany. Na terenie objętym projektem planu nie występują żadne obiekty i tereny o wartościach przyrodniczych objętych ochroną lub wskazane do ochrony. Uboga szata roślinna ogranicza się przeważnie do roślinności pospolitej. Wskazane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, przyjęte zasady gospodarowania wodami opadowymi będą sprzyjały zmniejszeniu podatności obszaru objętego planem na zmiany klimatu.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na funkcjonowanie specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok środkowy z Dopływami” obszar Natura 2000. Obszary ten położone są w znacznej odległości od terenu, dla którego opracowano projekt planu. W granicach planu nie występują grunty leśne. Mniej niż połowę zajmuje użytek rolny, który jednak w obowiązujących dokumentach planistycznych (studium obowiązujący plan miejscowy) nie jest przewidziany do rolniczego użytkowania, jako element dużego założenia osiedla mieszkaniowego. Obszar objęty projektem planu miejscowego zlokalizowany jest poza granicami złóż kopalin. W granicach obszaru nie występują złoża surowców naturalnych oraz obszary i tereny górnicze.

Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego. W granicach projektu planu miejscowego brak jest zbiorników wód powierzchniowych. Nie stwierdzono udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć i zbiorników wodnych. Nie występują również wody powierzchniowe śródlądowe.

art.1 ust.2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Brak jest również stanowisk archeologicznych.

art.1 ust.2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zdrowie ludzi. Projekt planu zakazuje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska. Inwestycja telekomunikacyjna jaką jest stacja bazowa, nie stanowi zagrożenia dla zdrowia ludzi a przeciwnie będzie miało wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców osiedla Fr. Kotuli. Inwestycja poddawana będzie obowiązkowym pomiarom pola PEM przed jej uruchomieniem, jak i w trakcie eksploatacji. Wykonywanie pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych w otoczeniu stacji bazowych jest obowiązkowe. Obowiązek ten został zapisany w art. 122 a ustawy Prawo ochrony środowiska. Wyniki przekazywane są wojewódzkiemu oraz państwowemu wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska oraz do ogólnej bazy SI2PEM. Zgodnie z art. 124 prawa ochrony środowiska limity PEM muszą być bezwzględnie dotrzymane we wszystkich miejscach dostępnych dla ludzi (wszelkie miejsca, z wyjątkiem miejsc, do których dostęp ludności jest zabroniony lub niemożliwy bez użycia sprzętu technicznego, ustalone według istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy nieruchomości). Teren nie sąsiaduje

bezpośrednio z zabudową mieszkaniową. Najbliższe budynki mieszkalne zlokalizowane są w odległości ponad 170 m.

Krótkotrwały charakter może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu wynikającym z budowy obiektów służących telekomunikacji, w tym dostawą materiałów na plac budowy. Ustalenia planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art.1 ust.2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Określone przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania pozwalają na optymalne wykorzystanie przestrzeni i jej walorów. Wskazane przeznaczenie terenu i określone dla niego zasady zagospodarowania nie miały alternatywy.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenu objętego projektem planu miejscowego wzięto pod uwagę strukturę własnościową gruntów. Obszar objęty projektem planu miejscowego to własność Gminy Miasto-Rzeszów.

art.1 ust.2 pkt 8

W projekcie planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, Projekt planu miejscowego poddany został opiniowaniu i uzgodnieniu przez organy bezpieczeństwa państwa i ochrony granic, które nie kwestionowały przyjętych decyzji przestrzennych. Przed podjęciem przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XXIII/382/2025 z dnia 25 marca 2025 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie przyszłe przeznaczenie terenu konsultowane było również z Komendą Wojewódzką Policji w Rzeszowie, użytkownikiem i właścicielem nieruchomości sąsiadujących. Komenda nie kwestionowała zasadności wskazania nowego przeznaczenia terenu.

art.1 ust.2 pkt 9

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają potrzeby interesu publicznego. 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. Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenu pod telekomunikację, w szczególności umożliwiając poprawę zasięgu sieci szerokopasmowej poprzez realizację stacji bazowej telefonii komórkowej.

art.1 ust.2 pkt 10 i 13

W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną, w zakresie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji, zapewniając możliwość obsługi przyległych terenów. Określono w niezbędnym zakresie minimalne parametry sieci, ich powiązanie z systemem zewnętrznym.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W projekcie przyjmuje się rozwiązania umożliwiające lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

art.1 ust.4 oraz art. 1 ust.2 pkt 15

W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren przeznaczony pod telekomunikację. Wskazano go w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zgodnie z potrzebami rozrastającego się osiedla Franciszka Kotuli oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Obszar objęty planem bezpośrednio graniczy z drogą publiczną, tj. ul. Bł. Karoliny, obsługiwaną przez transport zbiorowy, co ma wpływ na minimalizowanie transportochłonności. Zapewniającej również rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Na obszarze objętym planem, ze względu na jego lokalizację i przyszłe zagospodarowanie nie przewiduje się kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest wieloletnia prognoza sporządzenia planów miejscowych. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 363/2/2025 przy ul. Bł. Karoliny w Rzeszowie nie jest ujęty w tej prognozie. Uchwała ma charakter doraźnej potrzeby. Podjęta została zgodnie z intencją Studium, które wskazuje (rozdział III.4.1.2), że plany miejscowe sporządzane będą w celu ochrony szeroko rozumianego interesu publicznego.

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

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie przewiduje się obciążeń finansowych Gminy Miasto Rzeszów związanych z wykupem nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne, a także ich realizację.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
Marta Trybus

Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Barbara Pujdak
(podpisano podpisem elektronicznym)