

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 - II „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie

(sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025, poz. 1153, 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 zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu 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.

Dnia 20 lipca 2021 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 „Ogrody Staromiejskie” 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.

Plan opracowywany jest etapowo. Pierwszy etap, oznaczony jako 321/2/2021 - I obejmował obszar ok. 13.30 ha, położony pomiędzy ul. Lubelską, ul. Krogulskiego i ul. Welca, na osiedlu Staromieście.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 - I „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu tej prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie uchwałą Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 14 września 2021 r.

Następnie Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu do instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania od dnia 13 września 2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego ukazało się w dniu 12 października 2021 r. w gazecie codziennej „Nowiny”, a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2021 r. do 9 listopada 2021 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 4 listopada 2021 r. (stacjonarnie, w siedzibie BRMR, oraz online). Do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie podanym w ww. ogłoszeniu, tj. do dnia 23 listopada 2021 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 – I „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie, został uchwalony uchwałą nr LVI/1180/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 grudnia 2021 r. z późn. zm. I ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego,

poz. 142 z dnia 27 stycznia 2022 r.

Drugi etap opracowania, oznaczony jako 321/2/2021 - II obejmował obszar ok. 20,86 ha, położony pomiędzy ul. Lubelską, ul. Krogulskiego i ul. Welca, na osiedlu Staromieście. Projekt planu został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dnia 27 listopada 2025 r., która zaleciła wprowadzenie zmian. Projekt planu został zmieniony i powtórnie przekazany do uzgodnień i opiniowania.

Projekt mpzp 321/2/2021 - II „Ogrody Staromiejskie” obejmujący obszar ok. 17,13 ha, położony pomiędzy ul. Lubelską, ul. Krogulskiego i ul. Welca, na osiedlu Staromieście został ponownie przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dnia 22 stycznia 2026 r.

art. 1 ust. 3

Projekt planu miejscowego uwzględnia politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890 z dnia 26 września 2023 r.), które stawia za główny cel kreowanie miasta dobrego do życia, zaspokajającego potrzeby wszystkich mieszkańców. W toku 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 uwzględnić złożone do planu wnioski i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla. W projekcie planu wskazano zatem nie tylko tereny pod zabudowę mieszkaniową i usługową, ale również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy. Zabezpieczono tereny pod komunikację w postaci dróg publicznych, o charakterze lokalnym i dróg wewnętrznych. Dopuszczono możliwość realizacji usług podstawowych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i decydujących o jakości życia. Tereny zabudowy uzupełniono o tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym oraz place z ciągami pieszo-rowerowymi i zielenią.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 - II „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie 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, 1a i 2

Projekt planu miejscowego nr 321/2/2021 - II „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie obejmuje trzy obszary, o łącznej powierzchni ok. 17,13 ha, położone na osiedlu Staromieście, pomiędzy ul. Lubelską, ul. Krogulskiego i ul. Welca.

Na przedmiotowych obszarach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 5/2/96 „Staromieście-Ogrody” w Rzeszowie uchwalony uchwałą Nr XXVIII/6/2000 z dnia 25 stycznia 2000 r. W ustaleniach obowiązującego planu znajdują się między innymi tereny oznaczone symbolem UHAC, które są przedmiotem wniosku złożonego do Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu tereny UHAC są objęte granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczone pod realizowane wg kompleksowej koncepcji programowej i architektoniczno - przestrzennej wyłonionej w szczególności w drodze konkursu: zespół usług komercyjnych o charakterze centrotwórczym, np. usług handlu, gastronomii, rzemiosła oraz obiekty biurowe, a także komunikację pieszą i komunikację kołową z dopuszczeniem lokalizacji niezbędnych urządzeń inżynierskich i stacji transformatorowych.

W obowiązującym planie wyznaczony jest również teren o symbolu UT, który jest objęty granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczony pod realizowany wg kompleksowej koncepcji programowej i architektoniczno - przestrzennej wyłonionej, w szczególności w drodze konkursu hotel wraz z zespołem sal wielofunkcyjnych, punktem informacji turystycznej, oraz inne usługi towarzyszące, w szczególności usługi gastronomii. odnowy biologicznej, zbilansowanych dla potrzeb hotelu, a także urządzenia inżynierskie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zespołu, w szczególności stację transformatorową.

Ustalenia planu obowiązującego okazały się bardzo wymagające z perspektywy inwestorów. Wprowadzenie zmian pozwoli nadać projektowi bardziej praktyczny i wykonalny charakter, a tym samym zwiększyć jego atrakcyjność inwestycyjną. Jednocześnie zostanie zachowany ład przestrzenny oraz zapewniona odpowiednia funkcjonalność osiedla, co zapewni spójność zagospodarowania i komfort przyszłych użytkowników.

Reasumując, celem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 - II „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie jest aktualizacja zapisów planu, w związku z utratą aktualności ustaleń planu obowiązującego nr 5/2/96 „Staromiejskie Ogrody” oraz realizacja wniosków złożonych do Prezydenta Miasta Rzeszowa. .

Przeznaczenie terenów wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021 - II „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie, stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania oraz zasad przyjętych w obowiązującym planie. W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Dla ww. zabudowy wyznaczono wysokość zabudowy do 20 m zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Zgodnie z zaleceniami Miejskiej Komisji Architektonicznej została wprowadzona wysokość minimalna zabudowy od 14 m. Dostosowano również wskaźniki miejsc do parkowania do nowych zasad zagospodarowania terenu tej zabudowy. Ponadto, w projekcie planu, wydzielono tereny placów z ciągami pieszo-rowerowymi i zielenią, tereny komunikacji a także tereny zieleni urządzonej, niezbędne dla prawidłowej jakości życia mieszkańców i użytkowników istniejącej i nowej zabudowy. Przestrzenie te będą pełnić funkcje komunikacyjne i rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwić bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 321/2/2021-II „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie wpłyną korzystnie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części miasta. Wprowadzenie wyższej zabudowy i zwiększenie ilości funkcji mieszkaniowej, nie spowoduje naruszenia ład przestrzenny ani walorów krajobrazowych.

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.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony:

- ochrony powietrza, (zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej);
- ochrony środowiska wodnego, poprzez odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenie wód opadowo-roztopowych z terenów komunikacji oraz terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
- ochrony przed hałasem - wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; realizację miejsc parkingowych w parkingach i garażach podziemnych.

W granicach projektu planu brak jest obszarów chronionych pod względem przyrodniczym.

Obszar opracowania położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” (decyzja MŚ Nr DGiKGhg-4731-40/6909/55581/11/MJ z 15.12.2011r.). W zagospodarowaniu terenu należy wprowadzić rozwiązania w zakresie gospodarki wodnej gwarantujące ochronę środowiska wodno – gruntowego przed zanieczyszczeniem.

Obszar opracowania położony jest poza terenami udokumentowanych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, dla których ustalono strefy ochronne.

W granicach projektu planu nie występują tereny leśne.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Nie występują strefy konserwatorskie i stanowiska archeologiczne.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu mpzp nr 321/2/2021-II [...] na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dopuszczone usługi o nieuciążliwym charakterze nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną one również na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

Zaopatrzenie w energię ciepłą może się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej, co pozytywnie wpłynie na jakość powietrza.

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

W projekcie planu wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie

terenów i zasady ich zagospodarowania, kontynuują ogólne założenia planu obowiązującego. Przyjęte ustalenia poprawią warunki inwestowania, w szczególności w zakresie realizacji różnorodnej funkcji mieszkaniowej i usługowej. Ustalone wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości umożliwią ergonomiczne wykorzystanie terenów i realizację intensywnej zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu terenów z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną, a także infrastrukturę komunikacyjną, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty osób prywatnych i firm. W granicach opracowania znajdują się również tereny należące do Gminy Miasta Rzeszów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków złożonych do projektu planu w tym zakresie od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art. 1 ust. 2 pkt 9

Ustalenia projektu planu nie naruszają 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 zapewnią odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługową, zieleni i komunikację.

W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Dopuszczono również sytuowanie funkcji usługowych o charakterze podstawowym, służących mieszkańcom tego osiedla i ogólnomiejskim.

W następstwie postępującego zagospodarowania i urbanizowania tej części miasta, nastąpi bowiem znaczny przyrost liczby mieszkańców. Aby zapewnić im dobrą jakość życia wyznaczono również tereny zieleni urządzonej, a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne) zapewniającą dojazd.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej. Określono minimalne parametry sieci i zasady powiązań z systemem zewnętrznym. Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt planu nie ustanawia zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 1 ust. 2 pkt 14

W projekcie planu nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jak i nowych inwestycji w sąsiedztwie takich zakładów.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu

przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, wynika z obowiązującego dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Teren objęty projektem planu położony jest w dynamicznie i intensywnie rozwijającym się osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ślad za zabudową postępuje rozbudowa infrastruktury technicznej i układu drogowego. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu występują drogi, w których zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wzbogaconą szerokim wachlarzem usług podstawowych uzupełnia program usługowy tej części miasta. W sąsiedztwie obszaru planu zaplanowany jest zespół oświatowy (szkoła, przedszkole, żłobek). Taka lokalizacja usług ma także wpływ na ograniczenie transportochłonności. Projekt planu oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo zakłada utworzenie systemu zieleni urządzonej oraz rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. 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 w latach 2018 – 2023. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w której miejscowy plan nr 321/2/2021 „Ogrody Staromiejskie” w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2025 r.