

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022
w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie

(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. 977, 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/1459/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r.

W dniu 20 grudnia 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie „Super Nowości”, 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. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 13 stycznia 2022 r., do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Po terminie do projektu planu złożono dwa pisma z wnioskami. Wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

W trakcie procedury, zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt został sporządzony wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, przyjęty uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego nr 179 poz. 2936 z dnia 18 grudnia 2003 r., ze zmianami), przeznaczający tereny pod usługi komercyjne i budownictwo jednorodzinne a także pod inwestycje publiczne: parking, drogę

dojazdową, ciąg pieszy z zielenią, ciek wodny i stację transformatorową. Pomimo upływu 19 lat, plan ten nie został zrealizowany - w tym głównie inwestycje celu publicznego.

W związku z powyższym, z wnioskiem o zmianę planu do Prezydenta Miasta Rzeszowa zwrócili się nowi właściciele nieruchomości.

Obecnie, rejon skrzyżowania al. T. Rejtana, al. mjr. W. Kopisto oraz al. Niepodległości uległ znacznym przeobrażeniom i nabrał charakteru śródmiejskiego, a ustalenia obowiązującego planu, nie przystają do roli tej części miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Rzeszowa. Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie nowych przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań, umożliwi realizację inwestycji publicznych i komercyjnych o charakterze śródmiejskim, w zgodzie z wizją miasta zwartego i uporządkowanego przestrzennie.

Do projektu planu (po terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu) osoby fizyczne złożyły 2 pisma z wnioskami, które możliwe były do uwzględnienia w części.

Ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają zarówno interesy publiczne jak też prywatne.

▪ **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.

Ww. zagadnienia 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, 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, położony jest pomiędzy al. T. Rejtana a cmentarzem żydowskim, na osiedlu Mieszka I.

W chwili przystąpienia do opracowania planu miejscowego, na przedmiotowym obszarze obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XXXVII/113/2000 dnia 4 lipca 2000 r. W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa przyjęła uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 nową edycję Studium, w którym w granicach objętych mpzp nr 330/6/2022 wskazano obszar wielofunkcyjny (A.MU.2), drogę zbiorczą (KDZ), obszar zieleni urządzonej (ZP) oraz wód powierzchniowych śródlądowych (WS).

Na obszarach wielofunkcyjnych MU ustalono:

- funkcję dominującą: usługi regionalne, usługi ogólnomiejskie, mieszkalnictwo,
- funkcję uzupełniającą: usługi podstawowe, zieleń urządzonej, infrastrukturę techniczną i transportową, obsługę komunikacji,
- funkcję dopuszczoną: produkcję 1, wody powierzchniowe śródlądowe.

W ramach obszaru wielofunkcyjnego A.MU.2, możliwa jest lokalizacja zabudowy:

- usługowej (usługi regionalne, ogólnomiejskie oraz podstawowe),
- mieszkaniowej wielorodzinnej,

- mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- produkcyjnej (produkcja 1).

Obszar objęty mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie jest ekstensywnie zagospodarowany, znajdują się tutaj budynki mieszkalne jednorodzinne i obiekty usługowe o podobnych do zabudowy mieszkaniowej gabarytach. Droga publiczna i publiczny parking przewidziane w mpzp nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, nigdy nie zostały zrealizowane. Zielen ma charakter naturalny. Sposób zagospodarowania obszaru objętego planem nie przystaje do prestiżowej lokalizacji w tzw. Centrum Południowo – Wschodnim, z klastrem węzłów metropolitalnych w rejonie Uniwersytetu Rzeszowskiego i Millenium Hall („Węzły i korytarze rozwoju funkcji metropolitalnych Rzeszowa” – opracowanie pod kierownictwem dr hab. inż. Marka Gosztyły, prof. PRz i prof. dr hab. inż. arch. Zbigniewa K. Zuziaka, prof. zw. PRz). Z tego powodu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, tereny w rejonie ul. O. Zagłoby i ul. A. Kmicica zostały wskazane jako obszar wymagający przekształceń, położony w śródmieściu. W związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami Studium (str. 235) ustalono w mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie tzw. „zabudowę śródmiejską”, a co za tym idzie:

- większą niż ustaloną w Studium dla obszaru AMU.2 nadziemną intensywność zabudowy,
- mniejszą niż ustaloną w Studium dla terenu AMU.2 powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez nawiązanie do rodzaju zabudowy występującej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględnienie obecnego zagospodarowania oraz ustalenie nowych funkcji dla terenów, co pozwoli maksymalnie wykorzystać potencjał miejsca.

Plan ustala następujące przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MNW-MW-U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki (MNW-UG-UK), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP), oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).

Szeroki katalog funkcji przewidziany w projekcie planu miejscowego przyniesie liczne korzyści nie tylko przestrzenne, ale również społeczne i ekonomiczne, co wpisuje się w idee zrównoważonego rozwoju miasta. Nowoczesne budynki usługowe lub usługowo – mieszkalne, nowe ciągi komunikacyjne, przestrzenie wspólne w formie zieleni urządzonej, będą tworzyć kameralną i przyjazną dla człowieka przestrzeń. Ponadto, przewidziane w planie miejscowym funkcje usługowe, mogą przyciągnąć inwestorów, stymulując rozwój lokalnej gospodarki.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, gabaryty budynków oraz linie zabudowy. Określone w planie nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ściśle porządkują zabudowę, kształtując w szczególności pierzeje wzdłuż ulic.

Powiązania komunikacyjne w projekcie planu miejscowego oparte zostały na przebiegu istniejących dróg ul. O. Zagłoby oraz ul. A. Kmicica (która obecnie jest drogą gruntową).

Ustalono, że teren drogi zbiorczej (1KDZ) stanowi fragment al. T. Rejtana. Jezdnia tej drogi znajduje się poza obszarem objętym planem miejscowym, dlatego ustalenia planu dotyczą wyłącznie drogi dla pieszych i rowerów.

Tereny przewidziane w planie miejscowym obsługiwane będą z ul. O. Zagłoby (zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem) poprzez: teren drogi dojazdowej (1KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR), komunikację drogową wewnętrzną [mw-u] (stanowiącą element zagospodarowania terenu 1MW-U). Uwzględniając obecny sposób zagospodarowania, dla terenu 1MNW-U ustalono dodatkowo dostępność komunikacyjną z al. T. Rejtana.

Ruch pieszy i pieszo-rowerowy na przedmiotowym obszarze odbywał się będzie poprzez: drogę dla pieszych i rowerów przewidzianą w terenie drogi zbiorczej 1KDZ, ciąg pieszy ustalony w terenie 1MW-U, ciągi piesze dopuszczone w ramach terenów 1ZP, 2ZP oraz 1WS-ZP, teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR), komunikację drogową wewnętrzną [mw-u] (stanowiącą element zagospodarowania terenu 1MW-U) oraz teren drogi dojazdowej 1KDD. W planie miejscowym dopuszczono możliwość połączenia terenów 1KDD i 1KR z drogą dla pieszych i rowerów przewidzianą w terenie 1KDZ.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono w projekcie planu sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) i miejsc postojowych dla rowerów oraz określono ich minimalną liczbę.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

Przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładunku przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Układ przestrzenny spełnia wymóg ograniczania transportochłonności. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w śródmieściu miasta, gdzie mieszkańcy mają możliwość wykorzystywania zbiorowej komunikacji publicznej jako podstawowego środka transportu. Zatoki autobusowe zlokalizowane są w promieniu dojścia nie większym niż 300 m od obszaru objętego planem miejscowym. W projekcie planu miejscowego zaprojektowano powiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących dróg: ul. O. Zagłoby oraz ul. A. Kmicica, których przebieg skorygowano, na potrzeby efektywniejszego rozplanowania funkcji na przedmiotowym obszarze.

Tereny objęte projektem planu są uzbrojone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze i elektroenergetyczne.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

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

- ochrony powietrza – poprzez:
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - ogrzewanie obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej czy z indywidualnych niskoemisyjnych i zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony środowiska wodno-gruntowego poprzez:
 - odprowadzanie ścieków bytowych,
 - odprowadzenie ścieków przemysłowych, poprzez urządzenia podczyszczające do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów poprzez retencję w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- ochrony przyrody poprzez:
 - ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - dopuszczenie dla zabudowy stosowania dachów zielonych,
 - wyznaczenie terenów 1ZP i 2ZP, które należy zagospodarować jako zieleni urządzonej z 70 % minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- ochrony przed hałasem poprzez:
 - wyznaczenie linii zabudowy (nieprzekraczalnych i obowiązujących) od drogi zbiorczej, drogi lokalnej oraz wewnętrznej
 - ustalenie zakazu handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,
- ochrony krajobrazu – poprzez ustalenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zasady kształtowania zabudowy,
- ochrony jakości życia mieszkańców terenów sąsiednich – poprzez nakaz lokalizacji publicznego placu zabaw dla dzieci, dostępnego również dla osób ze szczególnymi potrzebami w terenie 1ZP.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest: udokumentowanych ujęć wód podziemnych ze strefami ochronnymi, obszarów objętych ochroną z uwagi na wartości przyrodnicze. Tereny rolne, ze względu na położenie w granicach miasta, nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu brak jest obiektów lub obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały. Istniejąca droga al. T. Rejtana, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem, to droga o dużym natężeniu ruchu, które jest źródłem hałasu komunikacyjnego.

Korzystnym rozwiązaniem dla mieszkańców jest wydzielenie na przedmiotowym obszarze dwóch terenów zieleni (1ZP i 2ZP), które bezpośrednio powiązane są z zielenią towarzyszącą potokowi Czekaj.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu planu miejscowego wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na przedmiotowym obszarze, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie potencjału terenów.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Uchwalenie planu i realizacja zabudowy spowodują wzrost podatków od budynków i gruntów.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważająca część gruntów należy do osób prywatnych, nieco mniejsze powierzchniowo są własnością Gminy Miasta Rzeszów. Najmniejsza ilość gruntów stanowi własność Województwa Podkarpackiego (droga zbiorcza – fragment al. T. Rejtana) oraz Skarbu Państwa (potok Czekaj). Zaproponowane zagospodarowanie terenów dostosowane jest w miarę możliwości do stanu własności gruntów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co będzie potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem Oddziałem Straży Granicznej.

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.

Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez:

- zapewnienie społeczeństwu dostępu do zieleni urządzonej w ramach terenów: 1WS-ZP, 1ZP oraz 2ZP,
- zapewnienie społeczeństwu dostępu do niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej: drogi publicznej, dróg wewnętrznych, drogi dla pieszych i rowerów czy ciągów pieszych,
- zapewnienie społeczeństwu dostępu do usług o charakterze ogólnomiejskim w ramach terenów: 1MNW-MW-U, 1MNW-U, 1MNW-UG-UK, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U oraz 4MW-U.

▪ 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 Sporządzania Planów Miejscowych, w którym mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie znalazł się w grupie planów, przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 r.