

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 332/8/2022
przy ul. Siemieńskiego 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)*

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 je w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1130), 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.), 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 projektu planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXVII/1461/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu planu, zgodnie z intencją ww. uchwały, ma na celu wytworzenie spójnych rozwiązań przestrzennych wzdłuż rzeki Wisłok, w postaci odcinka bulwarów miejskich wzdłuż „błękitno-zielonej” osi miasta, powiązanego z nadrzecznymi obszarami sporządzanych lub uchwalonych w sąsiedztwie planów miejscowych, w granicach obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Opracowanie to ma również na celu przekształcenie przestrzeni poprzemysłowej, położonej między ul. Siemieńskiego a rzeką Wisłok, w miejską strefę prestiżu – wyeksponowany zespół wielofunkcyjnej zabudowy, ze szczególnym udziałem funkcji mieszkaniowych, atrakcyjnych przestrzeni publicznych, powiązany z ciągami komunikacyjnymi Osiedla 1000-lecia, otwierającymi przestrzeń osiedla w stronę terenów nadrzecznych.

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 oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W dniu 16 listopada 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – gazecie codziennej „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 9 grudnia 2022 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 (trzy) wnioski od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 7 listopada 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wpłynął również 1 (jeden) wniosek złożony po terminie.

Wszystkie wnioski od właściwych instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Do projektu planu sporządzono materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazywania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Wnioski wynikające z ich analizy skutkowały podjęciem decyzji przestrzennych.

W trakcie przeprowadzania procedury opracowywania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 uwzględniać złożone do planu wnioski godząc interesy właścicieli nieruchomości, zainteresowanych inwestorów czy właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem, z potrzebami ogólnymi osiedla i miasta. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu pozwalają zatem na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, zgodnie z oczekiwaniami wnioskodawców. W niezbędnym zakresie zabezpieczono również tereny pod realizację inwestycji celu publicznego, tj. infrastruktury komunikacyjnej oraz terenów zielonych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania miasta, Osiedla 1000-lecia, a także nowego skupiska zabudowy wielofunkcyjnej.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 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 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

Projekt planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 15,70 ha. Położony jest we wschodniej części Osiedla 1000-lecia. Charakteryzuje się mało zróżnicowaną rzeźbą terenu, z głęboko wciętym korytem Wisłoka oraz z lekko zarysowaną terasą nadbrzeżną. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest w przeważającym stopniu zabudowany. Zabudowa, zlokalizowana w północnej części obszaru planu, w rejonie ul. Siemieńskiego, to zabudowa przemysłowa, funkcjonująca obecnie jako

zabudowa usługowa lub składowo-magazynowa. W południowej części obszaru planu, w przy ulicach: Żółkiewskiego, Kochanowskiego, Chocimskiej, Klonowicza oraz Karpińskiego, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ze stosunkowo nielicznymi fragmentami zabudowy usługowej. Ta część planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej „Budy Ruskowsiańskie”. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, po zachodniej stronie ul. Siemieńskiego, występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i wielorodzinna, a także zabudowa usługowa – ta ostatnia obecna jest również po zachodniej stronie ul. Żółkiewskiego. Od południa obszar planu sąsiaduje z obszarem kolejowym linii kolejowej nr 91 relacji Kraków Główny – Medyka. Obszar jest przedmiotem stopniowo rosnącego zainteresowania inwestorów, czego wyrazem są wnioski o decyzje o warunkach zabudowy oraz wydawane w ich konsekwencji decyzje administracyjne. Przedmiotem wniosków jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przeważnie wysoka. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zabudowy oraz zagospodarowania, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych, atrakcyjnych rozwiązań architektonicznych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania, a także potrzeby tej przekształcającej się części Rzeszowa, którą należy odwrócić na „błękitno-zielony”, nadrzeczny salon miejski rozciągający się wzdłuż Wisłoka.

Nowe funkcje wskazane w projekcie planu dla północnej części obszaru planu miejscowego, stanowią do pewnego stopnia kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, na Osiedlu 1000-lecia. Jest to jednak przede wszystkim, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, próba wytworzenia nowej strefy prestiżu, poprzez przełamanie dotychczasowej struktury przestrzennej, oddzielającej Osiedle 1000-lecia od rzeki Wisłok. Ustalone przeznaczenia terenów dają możliwość wykreowania, w miejsce dotychczasowych hal i magazynów, wielofunkcyjnej i atrakcyjnej przestrzeni i architektury służącej różnym grupom odbiorców, w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartymi. W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, co odpowiada potrzebom rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania i powierzchnie usługowe. Funkcje usługowe mogą przy tym być realizowane zarówno na poziomie podstawowym (osiedlowym), jak również ogólnomiejskim, a nawet regionalnym – pozwala na to bliskie powiązanie ul. Siemieńskiego z ul. Maczka, stanowiącą jedną z ważniejszych arterii komunikacyjnych Rzeszowa. Usługi na obszarze planu mogą mieć charakter zarówno publiczny, jak i niepubliczny. Ustalenia projektu planu pozwalają m.in. na wytworzenie jednolitego skupiska zabudowy usługowej, dedykowanej jednemu konkretnemu kierunkowi zagospodarowania (np. pod nową siedzibę Urzędu Miasta).

Ze względu na bliskość infrastruktury społecznej istniejącej na Osiedlu 1000-lecia (dwie szkoły podstawowe, trzy przedszkola, żłobek), a także na ograniczony udział funkcji mieszkaniowych w nowej zabudowie na obszarze planu miejscowego, nie przewidziano w tym planie lokalizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej, choć ich powstanie na obszarze planu wcale nie jest wykluczone.

W południowej części obszaru planu miejscowego, na mini-osiedlu „Budy Ruskowsiańskie”, przewidziano działania planistyczne o charakterze przede wszystkim ochronnym. W związku z obejmującą tę część obszaru planu strefą ochrony konserwatorskiej, ustalenia projektu planu skupiają się przede wszystkim na spełnieniu wymogów konserwatorskich, w szczególności odnośnie skali zabudowy oraz jej form zewnętrznych, uwzględniając jednak również wielofunkcyjny charakter zabudowy pomiędzy ul. Kochanowskiego i ul. Chocimską, co wynika z ustaleń obowiązującego Studium.

W projekcie planu zadbano o zróżnicowanie architektoniczne i wysokościowe nowych terenów zabudowy. Zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, na obszarze planu miejscowego przewiduje się dwie wysokości zabudowy – do 35 m w północnej części obszaru planu, na obszarze wielofunkcyjnym

o symbolu A.MU.1, oraz do 11 m na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu A.M. W projekcie planu zdecydowano o zróżnicowaniu wysokości zabudowy na obszarze wielofunkcyjnym – na części terenów położonych bliżej północnej granicy obszaru planu, utrzymano maksymalną wysokość 35 m, w tym w postaci dominanty, a na pozostałej części wysokość ta została zmniejszona – do 25 m na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę oraz do 12 m na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej. Zróżnicowanie to miało na celu zintegrowanie nowej zabudowy ze strukturą wysokościową zabudowy istniejącej, w tym zabudowy Osiedla 1000-lecia, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń konserwatorskich w chronionej strefie mini-osiedla „Budy Ruskowsiańskie”. Takie zróżnicowanie wysokościowe pozwala ponadto na uniknięcie monotonii nowej zabudowy, jej rozrzeźbienie i ciekawsze ukształtowanie. Temu samemu służyć mają ustalenia projektu planu dopuszczające wykształcenie praktycznych podcieni w zabudowie kształtowanej przy obowiązujących liniach zabudowy, a także nakazujące cofnięcie od tych linii zabudowy pełnych kondygnacji położonych wyżej niż 20 m. Ten ostatni zabieg ma na celu pozorne obniżenie wysokości zabudowy z punktu widzenia użytkowników ciągów pieszych i pieszo-rowerowych przebiegających tuż obok nowej zabudowy, a także architektoniczne zróżnicowanie i rozrzeźbienie samej zabudowy.

W projekcie planu, w ramach przekształceń terenów przemysłowych, wskazano również tereny zielone, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, zarówno planowanej na obszarze planu, jak i istniejącej na sąsiednich terenach Osiedla 1000-lecia. W przestrzeni nadrzecznej zaplanowano tereny zieleni urządzonej, mające służyć rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, zarówno na poziomie elementarnym i osiedlowym, jak również – poprzez powiązania komunikacji pieszo-rowerowej – na poziomie ogólnomiejskim, jako część przestrzeni publicznych związanych z „błękitno-zieloną” osią doliny Wisłoka. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ze względu na występowanie zagrożenia powodzią, nowe tereny zielone przeznaczone są w większej części do zagospodarowania przede wszystkim zielenią niską, a zlokalizowane na nich elementy małej architektury oraz obiekty lub urządzenia sportowo-rekreacyjne muszą być odporne na okresowe zalewanie wodami powodziowymi. W projekcie planu wyznaczono jednak wydzielone tereny do zagospodarowania zielenią wysoką, na których można również lokalizować takie elementy uzupełniające przestrzenie parkowe, jak: altany, toalety itp. Zielenią wysoką na tych terenach może dodatkowo pełnić funkcje izolacji, przede wszystkim optycznej, pomiędzy istniejącą lub planowaną w granicach obszaru planu zabudową mieszkaniową a arteriami komunikacyjnymi przebiegającymi w jej pobliżu – linią kolejową na południu oraz tzw. „Wisłokostradą” na wschodzie.

Występujący na obszarze planu miejscowy układ komunikacyjny ma być zmodyfikowany i przekształcony stosownie do charakteru i potrzeb terenów wskazanych pod nowe inwestycje. W projekcie planu wyznaczono niezbędne elementy do jego rozbudowy, zapewniając dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów jak i powiązanie z miejskim układem drogowym. Szczególny nacisk położono na komunikację pieszo-rowerową oraz pieszą, tworzącą sieć powiązań Osiedla 1000-lecia z terenami nadrzecznymi, a także z ciągami pieszo-rowerowymi i pieszymi projektowanymi wzdłuż brzegu Wisłoka w kierunku południowym. Korzystnym elementem istniejącego układu komunikacyjnego jest funkcjonowanie w jego obrębie publicznej komunikacji zbiorowej. Dogodnie usytuowane przystanki autobusowe sprzyjają zmniejszeniu zapotrzebowania na komunikację indywidualną w tej części miasta, w tym na terenach nowej zabudowy w granicach obszaru planu.

W ustaleniach projektu planu dotyczących terenów komunikacji pieszo-rowerowej, na jednym z takich terenów, w obrębie wydzielonego terenu placu lub rynku (do zagospodarowania pod plac), przewidziano możliwość lokalizacji ruchomego zabytku techniki kolejowej, w szczególności lokomotywy normalnotorowej. Zabytek ten ma stanowić niecodzienne zamknięcie widokowe dla terenu przeznaczanego w projekcie planu pod plac lub rynek (do zagospodarowania pod plac), ponieważ to

wnętrze urbanistyczne, ciekawie powiązane z ul. Siemieńskiego, nie ma szansy na inne zamknięcie od strony terenów nadrzecznej zieleni urządzonej, w tej okolicy urządzonej zielenią niską. Taki zabytek będzie dodatkowo stanowił element sprzęgający wnętrza urbanistyczne, będzie też akcentował skrzyżowanie (rozwidlenie) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Przykładowo – do roli zabytku kolejowego świetnie nadaje się parowóz towarowy Ty51-9, relikw polskiej myśli technicznej, aktualnie niszczący na torach dawnej parowozowni Kraków Prokocim.

Niezależnie od powyższego, w obrębie innego terenu komunikacji pieszo-rowerowej dopuszcza się wykorzystanie zachowanych przyczółków mostu kolejowego nad rzeką Przyrwa do realizacji kładki pieszo-rowerowej nad tą rzeczką. Ponadto, w ustaleniach dotyczących kilku terenów komunikacji, ustalono nakaz uwzględnienia w kształtowaniu nawierzchni tych terenów (z wyłączeniem jezdni ul. Siemieńskiego) przebiegu dawnej bocznic kolejowej, obsługującej niegdysiejsze tereny przemysłowe. Rzecz nieprzypadkowa – owe tereny komunikacji pieszo-rowerowej świadomie wyznaczono w ciągu dawnej, zapomnianej już bocznic o niemal całkowicie zatartym przebiegu.

Ww. działania, stanowiąc nawiązanie do tradycji miejsca, silnie związanego z komunikacją kolejową, mają na celu zachowanie tej tradycji w świadomości młodszego pokolenia i przekazanie jej pokoleniom wstępującym.

Projekt planu kładzie nacisk na zapewnienie ładu przestrzennego, tworząc spójną przestrzennie jednostkę wielofunkcyjną, z udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ma to być zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, uwzględniająca kontekst przestrzenny, dobrze powiązana z sąsiadującym osiedlem. Zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego, ustalono również maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, zapewniające dobrą jakość życia przyszłym mieszkańcom i użytkownikom. Dla zachowania ładu przestrzennego wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące przyszłą zabudowę, w szczególności kształtujące pierzeje zabudowy z usługami wzdłuż ważniejszej drogi publicznej oraz planowanych ciągów pieszo-rowerowych o zasięgu ponadlokalnym.

Ustalone przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania pozwalają na wykształcenie się, w miejscu dotychczasowych terenów poprzemysłowych, uporządkowanego i zwartego przestrzennie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy zapewniającego wysoką jakość użytkowania lub zamieszkiwania, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą nr LXXXV/1890/2023) dla strefy śródmiejskiej A, na której zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu korzystnie wpłynie na ukształtowanie nowych walorów krajobrazu lokalnego, w szczególności poprzez wykształcenie nowych terenów zieleni nadrzecznej, w granicach obszarów przestrzeni publicznych. Uwzględnia kontekst przestrzenny, stosując gradację wysokości zabudowy, z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy istniejącej.

Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy atrakcyjność inwestycji oraz wypoczynku i rekreacji, poprawiając tym samym wizerunek miasta i zwiększając jego prestiż.

art. 1 ust. 2 pkt 1a

Zastosowane rozwiązania w opracowanym planie realizują potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska. Nowy teren zabudowy wielofunkcyjnej będzie spójny, zachowując równowagę pomiędzy czynnikiem

gospodarczym, społecznym i ekologicznym. Wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową, której realizacja będzie miała wpływ na rozwój gospodarczy miasta, a także korzystny wpływ na jego wizerunek. Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne, w celu ochrony klimatu oraz środowiska przyrodniczego. Ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej oraz wód opadowych i roztopowych, a także wykorzystania odnawialnych źródeł energii znacząco ograniczających szkodliwą emisję do atmosfery. Wskazano nowe tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną i nakazano niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

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 prowadzonych analiz były:

- istniejący stan środowiska,
- potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu,
- przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko w wyniku realizacji ustaleń projektu planu,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu.

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

W następstwie realizacji budowy i rozbudowy dróg w bezpośrednim sąsiedztwie (tzw. „Wisłokostrada” oraz jej powiązanie z ul. Maczka), opracowywany teren zyskuje na znaczeniu w skali miasta, potencjalnie stymulując rozwój i realizację inwestycji w tym rejonie. Celem planu jest uzyskanie spójnych rozwiązań przestrzennych i potrzebnych powiązań komunikacyjnych między osiedlem a rzeką (wyartykułowanych w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), a także zabezpieczenie niezbędnego terenu pod nadrzeczną zieleni urządzoną w ramach obszarów przestrzeni publicznych, wyznaczonych w obowiązującym Studium.

Proces przekształceń urbanistycznych terenów poprzemysłowych przyczyni się do zmiany charakteru istniejącej roślinności, w chwili obecnej głównie łęgowej, o bardzo ograniczonym zasięgu. Nastąpi to przede wszystkim na terenach przeznaczonych pod pod zieleni urządzoną – publicznie dostępne samorządowe parki, w tym: bulwary, skwery lub promenady, o łącznej powierzchni ok. 3,30 ha, a także określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Tym samym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej i planowanej, w promieniu do 150 m od tej zabudowy, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, o której mowa w Studium (rozdział III.3.1.3 „Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej”), która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania. Dla użytkowników istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej funkcję tę pełnią tereny zieleni przydomowej, lecz mogą one być uzupełnione o nowe, nadrzeczne tereny zieleni urządzonej, dzięki wykształceniu nowych ciągów pieszych i pieszko-rowerowych, łączących tereny tej zabudowy z nowymi terenami zielonymi.

Tereny, na których przewidziano funkcje usługowe i komunikacyjne mogą stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nakazuje odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, a także nakazuje zaopatrzenie w miejską energię ciepłą, z dopuszczeniem indywidualnych niskoemisyjnych, zeroemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii. Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

Obszar opracowania położony jest poza obszarami i terenami górnictwami.

W granicach obszaru planu występują cieki powierzchniowe – rzeka Wisłok oraz rzeka Przyrwa; ta ostatnia jest częściowo skanalizowana. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska wodno-gruntowego. Plan dopuszcza przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury sanitarnej i deszczowej dla odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych.

Realizacja planu może przyczynić się do okresowego pogorszenia stanu środowiska, w wyniku niezbędnych na etapie inwestycyjnym prac budowlanych, jednakże występujące korzystne warunki przewietrzania, które projekt podtrzymuje poprzez ograniczenia w szerokości elewacji budynków lub części budynków czy gradacji wysokości zabudowy, zniwelują te działania.

W granicach przedmiotowego projektu planu nie występują obiekty przyrodnicze, gatunki roślin oraz siedliska objęte ochroną prawną, w myśl ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336, z późn. zm.). Obszar opracowania położony jest poza terenami Natura 2000 oraz Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 425. W granicach obszaru objętego projektem 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 2022 r., poz. 2409).

Ze względu na wprowadzone w planie ww. ustalenia, w tym nakazy i zakazy, projekt planu ogranicza lub eliminuje negatywny wpływ na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze planu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej „Budy Ruskowsiańskie”. Obejmuje ona tereny położone pomiędzy ul. Żółkiewskiego i ul. Kochanowskiego a obszarem kolejowym linii kolejowej nr 91 relacji Kraków Główny – Medyka, przy ulicach: Chocimskiej, Klonowicza i Karpińskiego.

Na obszarze planu występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków wymagające ochrony. Są to:

- dom przy ul. Żółkiewskiego 4, z lat 80-tych XIX w.,
- dom przy ul. Żółkiewskiego 8, z ok. 1908 r.,
- dom przy ul. Żółkiewskiego 16 z 1888 r.,
- dom przy ul. Karpińskiego 7, z lat 1928-1929 wg projektu Piotra Emilewicza,
- dom przy ul. Karpińskiego 8, z ok. 1928 r.,
- dom przy ul. Karpińskiego 10, z ok. 1928 r.,
- dom przy ul. Karpińskiego 12, z l. 20, 30. XX w.,
- relikty zespołu stacji wodnej Parowozowni Główniej stacji kolejowej Rzeszów Główny, Obszar Kolei 10, w tym pozostałość dawnego ujęcia wody, datowane na lata 1908-1910.

Ponadto, planuje się objąć ochroną konserwatorską budynek przy ul. Karpińskiego 11, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {z}.

W ustaleniach projektu planu dotyczących terenów komunikacji pieszo-rowerowej, na jednym z takich terenów, w obrębie wydzielonego terenu placu lub rynku (do zagospodarowania pod plac),

przewidziano możliwość lokalizacji ruchomego zabytku techniki kolejowej, w szczególności lokomotywy normalnotorowej. W innym terenie komunikacji pieszo-rowerowej dopuszcza się wykorzystanie zachowanych przyczółków mostu kolejowego nad rzeką Przyrwa do realizacji kładki pieszo-rowerowej nad tą rzeczką. Ponadto, w ustaleniach dotyczących kilku terenów komunikacji, ustalono nakaz uwzględnienia w kształtowaniu nawierzchni tych terenów (z wyłączeniem jezdni ul. Siemieńskiego) przebiegu dawnej bocznicy kolejowej, obsługującej nieistniejące już tereny przemysłowe. Działania te mają stanowić nawiązanie do tradycji miejsca, silnie związanego z komunikacją kolejową.

W sąsiedztwie, po zachodniej stronie obszaru objętego projektem planu położone jest stanowisko archeologiczne Rzeszów 3 (AZP 103-76/55); mały fragment tego stanowiska, znajdujący się w granicach obszaru planu, w przepisach projektu planu obejmuje się strefą ochrony archeologicznej.

Projekt planu, dzięki przyjętym ustaleniom, nie będzie oddziałował negatywnie na funkcjonowanie i ochronę obiektów zabytkowych.

Przyjęty, stopniowany sposób kształtowania struktury wysokościowej obszaru objętego projektem planu, pozwala na realizację polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium m.in. w rozdziale III.3.4. „Walory i jakość przestrzeni”.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków na zdrowie ludzi i środowisko, w tym możliwości wystąpienia poważnych awarii, w następstwie realizacji ustaleń projektu planu. Projekt planu nie przeznacza terenów pod funkcję produkcyjną. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto wskazane zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określają sposób odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, a także gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury.

Projekt wyznacza tereny zieleni z przeznaczeniem pod publicznie dostępne samorządowe parki wydawnie zwiększające powierzchnie przeznaczone na taki cel w obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w bezpośrednim sąsiedztwie (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 284/7/2016 – I-A „Kopiec Konfederatów Barskich” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr LXVIII/1482/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2022 r.), powiązanych ze sobą terenami wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Wisłok oraz terenami zieleni urządzonej, wyznaczonymi na brzegach tej rzeki. W projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zastosowane w projekcie planu ustalenia zapewniające gradację wysokości zabudowy, poza innymi względami, korzystnie wpłyną na warunki przewietrzania i doświetlenia przyszłego terenu inwestycyjnego. Działania te wpłyną pozytywnie na ochronę zdrowia użytkowników obszaru objętego planem, w tym również mieszkańców.

W granicach obszaru planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej), co zostało uwzględnione w projekcie planu. W granicach tych nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, które mogłyby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, a na terenach zieleni urządzonej wręcz zakazują takich ograniczeń. Tereny, na których przewidziano możliwość realizacji funkcji usługowej, zlokalizowano w sąsiedztwie istniejących i planowanych publicznych dróg, co ułatwi dostęp do tych terenów – bezpośredni lub przez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów

ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Zabezpieczenie dostępności do ewentualnych obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie planu miejscowego, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu projektu zagospodarowania terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania może na nowo zaktywizować tereny niegdyś użytkowane przemysłowo, obecnie w dużej mierze zdegradowane i nijakie, choć nadal użytkowane gospodarczo. Realizacja ustaleń planu stworzy nowe możliwości inwestycyjne, w szczególności w zakresie realizacji różnorodnej i prestiżowej funkcji usługowej, uzupełnionej atrakcyjną funkcją mieszkaniową. Ustalone wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości umożliwią ergonomiczne wykorzystanie terenów i realizację stosunkowo intensywnej zabudowy.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności w północnej części obszaru objętego planem są grunty Skarbu Państwa, w znacznym stopniu w użytkowaniu osób prywatnych i firm. Część gruntów Skarbu Państwa związana jest z rzeką Wisłok oraz z obszarem kolejowym linii kolejowej nr 91. Grunty należące do Gminy Miasto Rzeszów to nieruchomości położone w ciągu istniejących ulic. Grunty w ciągu ul. Maczka należą natomiast do samorządu Województwa Podkarpackiego. Własność prywatna skupiona jest w granicach mini-osiedla „Budy Ruskowsiańskie”, przy ulicach: Chocimskiej, Klonowicza i Karpińskiego.

Wyznaczone w projekcie planu tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego (niektórych ciągów komunikacyjnych, a przede wszystkim terenów zieleni urządzonej) w ogromnej większości muszą zostać pozyskane przez Gminę Miasto Rzeszów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdzą uzgodnienia z organami 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 toku prac nad projektem planu miejscowego przeprowadzono analizę zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną dla obszaru objętego projektem planu i jego sąsiedztwa. W konsekwencji tej analizy stwierdzono brak konieczności zarezerwowania niezbędnych terenów dla tej infrastruktury w granicach obszaru planu. W następstwie przekształceń w zagospodarowaniu tej części miasta nastąpi bowiem stosunkowo nieznaczny przyrost liczby mieszkańców. Aby jednak zapewnić tym mieszkańcom, a także mieszkańcom istniejącego w sąsiedztwie Osiedla 1000-lecia, dobrą jakość życia wyznaczono nowe tereny zieleni urządzonej (pod publicznie dostępne samorządowe parki), a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze oraz pieszo-rowerowe) zapewniającą dojście i dojazd.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ze względu na planowane zagospodarowanie przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Dopuszczono ich przebudowę i rozbudowę, określono minimalne parametry, a także sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 604) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowywane przyłącza.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono kierunki rozwoju miasta. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną podzielono na strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania wyrażone brutto (w ich granicach mogą być lokalizowane różne funkcje: dominujące, uzupełniające i dopuszczone). Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie A – śródmiejskiej. W tej zurbanizowanej już części miasta nie przewiduje się rozwoju produkcji rolnej.

Mając na uwadze powyższe, w opracowanym projekcie planu nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod funkcję rolniczą.

art. 1 ust. 4 pkt 1

W granicach obszaru kontynuowany jest układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: nr 140/11/2006 – I „Staroniwa-Północ” w Rzeszowie i nr 140/11/2006 – II „Staroniwa-Północ” w Rzeszowie. Układ ten powiązany jest z istniejącymi (ul. Wywrockiego, ul. Strzelnicza) lub projektowanymi drogami publicznymi, zapewniając ich ciągłość. Projekt planu dostosowuje ich parametry, w tym szerokości pasów drogowych do aktualnych potrzeb. Przeznaczenie terenów w projekcie planu, uzupełnione o ustalenia obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych pozwoli na powstanie wielofunkcyjnego osiedla zabudowy mieszkaniowej z szeroką ofertą usługową, dostępem do zieleni o różnym charakterze, co będzie miało wpływ na minimalizowanie transportochłonności.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Obszar objęty planem obejmuje drogi publiczne lub ich odcinki, ulice: Maczka, Siemieńskiego, Żółkiewskiego, Kochanowskiego, Chocimska, Klonowicza oraz Karpińskiego. Przy niektórych z tych dróg zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwia mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego. Opracowany w planie układ komunikacyjny zakłada rozbudowę o nowe ciągi piesze i pieszo-rowerowe, powiązane przede wszystkim z nadrzecznymi terenami zieleni urządzonej, komunikujące te tereny z układem komunikacyjnym Osiedla 1000-lecia. Ułatwi to również dostępność do nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej, realizowanej w granicach obszaru planu.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Wzdłuż istniejących w granicach obszaru planu dróg publicznych zrealizowano lub zaprojektowano obustronne chodniki, a także drogi pieszo-rowerowe (na ulicach: Maczka, Siemieńskiego oraz Żółkiewskiego), jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu uzupełnią: droga dojazdowa (o symbolu 1KDD), a także tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub pieszo-rowerowej oraz komunikacji pieszo-rowerowej, na wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenach, m.in. w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zieleni urządzoną. Komunikacja piesza lub pieszo-rowerowa może znaleźć się również w obrębie samych terenów zieleni urządzonej, w miejscach niewyznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

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. Obszar objęty planem jest zlokalizowany w jednej części na obszarze wielofunkcyjnym, w innej części na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w pozostałej części na obszarze zieleni urządzonej. W dwóch pierwszych częściach obszar planu jest zatem predysponowany do zabudowy. Sam obszar opracowania zagospodarowany jest zabudową przemysłową oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Jest on jednak przedmiotem coraz częstszych wniosków o ustalenie warunków zabudowy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia wpisują się w kontekst przestrzenny obszaru poprzez działania harmonizujące kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Realizacja nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami projektowanego planu, w sposób zwarty i zrównoważony, stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

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 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2025 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowana zostanie Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

[...]