

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” 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 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 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) 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 2024 r., poz. 1112) 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 zainicjowane zostało uchwałą Nr LXXXI/1774/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 20 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu planu, zgodnie z intencją ww. uchwały, ma na celu kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, dla uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz powiązań komunikacyjnych, i co ważne - umożliwienie prawidłowych rozwiązań z zakresu gospodarowania wodami deszczowymi. W granice obszaru sporządzania planu miejscowego włączono tereny wskazywane w opracowywanych wcześniej projektach planów miejscowych oraz w Studium pod zieleń urządzoną, które dają możliwość lokalizacji urządzeń służących retencji wody.

W dniu 20 czerwca 2023 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” 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 21 lutego 2024 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 (słownie: dwa) wnioski od osób fizycznych, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 2 grudnia 2025 r, a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Przeanalizowano także wnioski od organów i instytucji, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do ww. projektu planu miejscowego sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany został do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 18 grudnia 2025 r. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany pozytywnie wraz zaleceniami Komisji, które zostały w projekcie planu miejscowego uwzględnione. Dotyczą one niewielkiej korekty zakresu linii rozgraniczającej terenu 3MW i MN-U, zmiany geometrii dachów oraz ustalenia minimalnej wysokości zabudowy usług na terenie U.

W takiej formie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do opiniowania i uzgodnienia przez pozostałe właściwe instytucje i organy.

W ich wyniku, oraz w związku z powtórными uzgodnieniami, skorygowano projekt planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego przekazano ponownie, w niezbędnym zakresie, do uzgodnień i opinii.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie były ważne interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

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/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.), która 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 godząc interesy właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu miejscowego oraz tych sąsiadujących z obszarem objętym planem, z potrzebami ogólnymi osiedla i miasta.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu pozwalają zatem na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wyznaczono teren usług o możliwym różnym charakterze, wymagany dla prawidłowego funkcjonowania rozwijającego się osiedla mieszkaniowego, a tworzące m.in. nowe miejsca pracy.

Priorytetem projektu planu miejscowego jest również zabezpieczenie terenów dolin przed zabudową i utrzymanie funkcji zieleni. Zostały wyznaczone dwa tereny zieleni urządzonej, która odgrywa szczególną rolę nie tylko jako miejsce służące wypoczynku, rekreacji i zdrowia mieszkańców, ale jest szczególnie istotna pod kątem rozwiązań z zakresu gospodarowania wodami opadowymi.

Zabezpieczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego tj. infrastrukturę komunikacyjną – drogi lokalne i drogę dojazdową.

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 miejscowego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie, 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. 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, a także potrzeb zrównoważonego rozwoju co uzasadniono poniżej.

Projekt planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 16,35 ha. Obszar położony jest na części osiedla Staroniwa, pomiędzy ulicami: Staroniwską, Świętokrzyską i Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty. Teren ten nazywany był od dawien dawna „Dolinkami Staroniwskimi” ze względu na pofalowaną powierzchnię, liczne obniżenia terenów oraz występowanie dolin nieckowatych - co oddziałuje na warunki wodne. Obecnie teren nie jest zabudowany. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, będącą kontynuacją tej powstałej przy ul. Staroniwskiej. Obecnie możliwość zabudowy terenu objętego planem miejscowym utrudniona jest brakiem infrastruktury technicznej, w tym układu drogowego zapewniającego transport publiczny, pieszy i rowerowy. Czynnikiem istotnie utrudniającym są także strefy kontrolowane związane z przebiegiem gazociągu kopalnianego oraz przesyłowego. Obszar znajduje się w części na terenie górniczym „Kielanówka – Rzeszów-1”.

Od strony wschodniej teren planu miejscowego graniczy z obszarem, na którym procedowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie - pod teren usług lub produkcji oraz komunikację publiczną, w tym pod drogę zbiorczą.

Wzdłuż ul. Przemysłowej, po jej stronie wschodniej, zlokalizowana jest zabudowa przemysłowo-usługowa. Jej realizacja spowodowała zmiany naturalnego ukształtowania terenu. Zmiana naturalnej rzeźby terenów sąsiadujących, ich zabudowanie oraz utwardzenie utrudnia odpływ wód gromadzących się w dnach dolin, co powoduje powstawanie podmokłości.

Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, umożliwiające:

- wykreowanie osiedla mieszkaniowego opartego na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych,
- zagospodarowanie w sposób optymalny wód opadowych, co ma kluczowe znaczenie dla stosunków wodnych przedmiotowego obszaru i terenów przyległych.

Projekt planu miejscowego wprowadza nowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania obszaru, umożliwiając realizację zamierzeń inwestycyjnych użytkowników poszczególnych nieruchomości.

W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone następujące tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni około 6,52 ha,
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o powierzchni około 1,13 ha,
- teren usług, o powierzchni około 0,98 ha,
- teren drogi lokalnej, o łącznej powierzchni około 1,48 ha,
- teren drogi dojazdowej, o powierzchni około 0,97 ha,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni około 0,34 ha,
- teren zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 4,92 ha.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenia terenów pozwolą na pełne wykorzystanie potencjału obszaru tej części miasta: o kilku funkcjach i atrakcyjnej przestrzeni służącej różnym grupom odbiorców, w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartymi.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział

powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów umożliwią lokalizację bardziej intensywnej zabudowy mieszkaniowej, która wpasuje się w otaczający krajobraz i sąsiedztwo, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla strefy miejskiej (B), na której zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu. Pozwoli to na przekształcenie dotychczasowych nieużytków w obszar zwartej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym, oraz wysokich walorach architektonicznych.

Uzupełnieniem i dopełnieniem tej zabudowy są - niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osiedla - usługi komercyjne, zlokalizowane na skrzyżowaniu dróg publicznych: zbiorczej i lokalnej. Pełne wykorzystanie i czerpanie z oferty tych usług zapewnia ich lokalizacja w przestrzeni osiedla umożliwiająca szybki i łatwy dostęp do nich, w tym dostęp pieszy w czasie do 15 minut od planowanego osiedla mieszkaniowego. Usługi o charakterze podstawowym dopuszczono na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, w parterach budynków. Natomiast na terenie usług U, ze względu na sąsiedztwo istniejącej i planowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz specyfikę powiązań komunikacyjnych z drogą zbiorczą, mogą mieć incydentalnie charakter ponadosiedlowych.

Zagospodarowanie terenu pod usługi daje możliwość wykreowania dodatkowej przyjaznej mieszkańcom przestrzeni. Taki kierunek przekształceń wpłynie korzystnie na wizerunek Miasta w tym rejonie.

W obszarze planu miejscowego nie funkcjonuje żaden układ komunikacyjny do obsługi terenów wskazanych pod zainwestowanie. W konsekwencji w projekcie planu wyznaczono niezbędny system drogowy łączący się z przyjętym i wypracowanym w dokumencie Studium głównym układem komunikacyjnym miasta oraz częściowo uchwalonym w planach obowiązujących. Zaproponowany układ drogowy zapewni dostęp do terenów rekreacji i wypoczynku oraz miejsc pracy. Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Najważniejszym elementem w strukturze osiedla jest zieleń urządzona. Ze względu na istniejące i planowane zagospodarowanie oraz stosunki wodne istnieje pilna potrzeba przeznaczenia w tej części miasta terenów pod zieleń o charakterze ogólnodostępnym. W jej granicach dopuszczono lokalizację dwóch parków publicznych. Planowane tereny parków 1ZP i 2ZP przełożą się na zwiększone możliwości przechwytywania wody opadowej, a możliwość lokalizacji otwartych zbiorników wodnych, które oprócz gromadzenia wody, staną się atrakcyjnym miejscem mieszkańców na rekreację i wypoczynek. Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie zarządzania nadmiarem wód opadowych i roztopowych zapobiegnie podtopieniom oraz deficytom wody w okresach suszy, spowodowanego brakiem naturalnej infiltracji.

Wg Światowej Komisji Środowiska i Rozwoju „*Zrównoważony rozwój to taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie*”. Zrównoważony rozwój opiera się na: poszanowaniu środowiska, postępie społecznym i wzroście gospodarczym.

Projekt miejscowego planu realizuje potrzeby rozwoju gospodarczego oraz postępu społecznego poprzez wyznaczenie terenów zabudowy oraz terenów zapewniających wypoczynek i rekreację.

Projekt miejscowego planu uwzględnia potrzeby poszanowania środowiska poprzez:

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP,
- wyznaczenie pasa terenu zieleni o charakterze izolacyjnym od strony planowanej drogi zbiorczej,
- wyznaczenie dla zabudowy o funkcji mieszkalnej wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 40%,

- wyznaczenie dla usług wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 30%,
- zwiększenie odporności miasta na zjawiska związane ze zmianą klimatu poprzez dopuszczenie realizacji błękitno-zielonej infrastruktury.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględnia:

- walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy, jej rozmieszczenie i parametry, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu (zagospodarowanie doliny nieckowatej) i na obszarach sąsiednich,
- kontekst przestrzenny, ustalając maksymalną wysokość zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji.

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 projekcie mpzp nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Celem planu miejscowego jest:

- skuteczne zarządzanie wodami opadowymi - zaplanowane tereny zieleni oraz infrastruktura błękitno-zielona zapobiegają powodziom i miejskiej suszy, stanowiąc przestrzeń dla bezpiecznego gromadzenia wody opadowej,
- wykształcenie na obszarze planu samowystarczalnej jednostki mieszkaniowej, uzyskanie spójnych rozwiązań przestrzennych, prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz zabezpieczenie niezbędnego terenu pod usługi, terenów zieleni urządzonej jako miejsca wypoczynku i rekreacji.

Proces urbanizacji terenu planu miejscowego przyczyni się do utraty dotychczasowych zbiorowych roślinności na terenach przeznaczonych pod komunikację, zabudowę mieszkaniową czy usługi. Projekt planu miejscowego równoważy ten proces wskazując tereny pod zielenią urządzonej – publicznie dostępny samorządowy park o łącznej powierzchni ok. 4,92 ha, a także wyznacza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zielenią i pod zabudowę. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w promieniu dojazdu 150 m, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, o której mowa w Studium (rozdział III.3.1.3 „Rozwój terenów

zieleni o funkcji wypoczynkowej sportowo-rekreacyjnej”), która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania.

Tereny, na których przewidziano funkcję usługową i komunikacyjną, mogą stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych niskoemisyjnych, zeroemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii. Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

Przez teren opracowania przebiegają gazociągi: przesyłowy i kopalniany. Plan uwzględnia uwarunkowania dla istniejących gazociągów, poprzez stosowne ustalenia projektu planu (np. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3, 4 i 5).

Część terenu objętego opracowaniem znajduje się w granicach terenu i obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1”, utworzonego dla złoża gazu (GZ4617) „Kielanówka – Rzeszów”. Decyzja na wydobywanie gazu ziemnego z ww. złoża Nr 55/94 z dnia 19 kwietnia 1994 r. wydana przez MOŚZNiL, została zmieniona decyzją Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2019 r. znak: DGK-IV.4771.16.2019.KA.

W granicach planu nie wykazano występowania cieków powierzchniowych, ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich stref ochronnych. 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 oraz wód opadowych i roztopowych.

W obszarze planu, w południowej jego części, przebiega strefa sanitarna odległości od terenu rozbudowy cmentarza (zgodnie z ustaleniami mpzp nr 197/9/2010 - I-A „Zwiężczyca - Przy Drodze” w Rzeszowie) wynosząca 150 m. granica tej strefy zlokalizowana jest na linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL. W związku z tym nie istnieją ograniczenia wynikające z usytuowania cmentarza dla planowanych terenów zabudowy w projekcie planu miejscowego.

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 planu miejscowego podtrzymuje poprzez ograniczenia dotyczące 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 2024 r., poz. 1478). 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 2024 r., poz. 82).

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 terenie objętym projektem planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony.

Na obszarze projektu planu nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Na obszarze projektu planu nie wyznaczono stref ochrony konserwatorskiej w Studium miasta Rzeszowa z 2023 r.

Nie przewiduje się negatywnych skutków na zdrowie ludzi i środowisko, w tym możliwości wystąpienia poważnych awarii, w następstwie realizacji ustaleń projektu planu miejscowego. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i 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, a także gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. Planowana powierzchnia terenów zielonych przełoży się na zwiększone możliwości przechwytywania wody opadowej.

Projekt wyznacza tereny zieleni z przeznaczeniem pod publicznie dostępny samorządowy park oraz zieleń o charakterze izolacyjnym ulokowaną wzdłuż publicznej drogi zbiorczej. W planie miejscowym określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W celu zachowania korzystnego przewietrzania przyszłego osiedla zastosowano optymalną wysokość zabudowy. Tereny mieszkaniowe dzięki ustalonym liniom zabudowy oraz parametrom dotyczącym intensywności zabudowy gwarantują odpowiednio duże przestrzenie pomiędzy poszczególnymi kwartałami zabudowy.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt nakazuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom na terenach zieleni urządzonej, a także 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. Tereny, na których przewidziano możliwość realizacji funkcji usługowej, zlokalizowano w sąsiedztwie skrzyżowania dróg publicznych oraz przystanku komunikacji zbiorowej, co ułatwi do nich dostęp.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej) ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie terenów. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania aktywizują, niegdyś użytkowane rolniczo, obecnie odłogowane grunty. Otworzy to nowe możliwości inwestycyjne, w szczególności w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej. Ustalone wskaźniki intensywności zabudowy oraz wysokości umożliwią ergonomiczne wykorzystanie terenów i realizację intensywniej zabudowy.

Wyznaczenie w projekcie planu terenów z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną, zgodnie ze standardami określonymi w Studium (rozdział III.3.1 „Mieszkańcy i infrastruktura społeczna”), a także infrastrukturę komunikacyjną, zwiększą atrakcyjność inwestycyjną obszaru.

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu miejscowego uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty stanowiące własność prywatną, o rozdrobnionej strukturze. Są to wąskie i długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe. Własność miasta ogranicza się jedynie do terenów w południowej części terenu objętego projektem, oraz w północnej części - przeznaczonego pod publiczną drogę lokalną. Wyznaczone w projekcie planu miejscowego, w niezbędnym zakresie tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego (zieleni urządzonej – publicznie dostępnego parku samorządowego oraz infrastruktury komunikacyjnej - dróg publicznych) ingerują w grunty prywatne. Ich realizacja będzie wymagać od Gminy Miasto Rzeszów wykupu nieruchomości na ten cel przeznaczonych.

Projekt planu miejscowego respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Organy wojskowe, jak i te odpowiedzialne za ochronę granic i bezpieczeństwa państwa nie zgłaszały wniosków do projektu planu.

Ustalenia projektu planu miejscowego 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 powierzchni pod obiekty z funkcją mieszkaniową, teren usług, zieleni i komunikacji.

W toku prac nad projektem planu miejscowego przeprowadzono analizę zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną dla obszaru objętego projektem planu. Ze względu na założenia projektowe na terenie sąsiadującym z obszarem objętym projektem planu oraz uwarunkowania topograficzne nie planuje się realizacji (założonych w dokumencie studium) usług publicznych, w tym edukacji.

Dla zapewnienia optymalnej jakości życia wyznaczono tereny zieleni urządzonej (pod publicznie dostępny samorządowy park), a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne) zapewniającą dojeżdżalność i dojazd. Potrzeba interesu publicznego realizowana będzie również poprzez ustalenia planistyczne dotyczące zastosowania systemu przechwytywania wody, co z jednej strony złagodzi problem podtopień, a z drugiej strony problem deficytu wody.

W projekcie planu miejscowego 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, określono minimalne parametry, a także sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

W projekcie planu miejscowego 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 2025 r., poz. 311) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Studium, 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 (B) - miejskiej. W tej intensywnie urbanizującej się części miasta nie przewiduje się rozwoju produkcji rolnej.

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

W obszarze planu miejscowego nie występuje wykształcony układ drogowy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod komunikację publiczną (drogę lokalną oznaczoną symbolem 1KDL i 2KDL, dojazdową oznaczoną symbolem KDD) oraz wewnętrzną (oznaczoną symbolem KR),

zapewniając dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów, jak i powiązanie z miejskim układem drogowym częściowo zaprojektowanym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa-Południe w Rzeszowie oraz nr 197/9/2010 - I-A „Zwiężczyca - Przy Drodze” w Rzeszowie.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Istnieje możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Obszar objęty planem miejscowym sąsiaduje od wschodu z planowanym przebiegiem drogi zbiorczej, przy której przewidziany jest przystanek autobusowy, co umożliwi mieszkańcom osiedli mieszkalnych korzystanie z transportu miejskiego. Opracowany układ komunikacyjny przewiduje możliwość realizacji nowych połączeń na sąsiednich terenach przeznaczonych pod drogi publiczne.

art. 1 ust. 4 pkt 3

W pasach drogowych planowanych dróg publicznych przewidziano lokalizację dróg pieszych i rowerowych. Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu miejscowego uzupełni komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa niewydzielona w części graficznej planu.

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 pod mieszkalnictwo jednorodzinne lub wielorodzinne. Teren opracowania aktualnie jest terenem niezainwestowanym. Trudnością w jego zagospodarowaniu jest brak wyposażenia w infrastrukturę drogową oraz ukształtowanie terenu.

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 zabudowy o funkcji mieszkalnej.

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 Miejsowych, w której miejscowy plan nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 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 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Skutkiem uchwalenia planu miejscowego będzie wzrost wartości nieruchomości zlokalizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę (o funkcji mieszkaniowej i usługowej), wynikający ze zmiany zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz objęcia planem miejscowym terenów dotąd

nim nie objętych. W związku z powyższym, przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków.

Plan miejscowy będzie rodził skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego, tj.: dróg publicznych: lokalnej 1KDL i dojazdowej KDD, poszerzenia pasa drogowego drogi lokalnej 2KDL oraz publicznie dostępnych parków: 1ZP i 2ZP.