

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 346/13/2023
„Przełom Strugu” w Rzeszowie – w części I
(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 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 miejscowego w zakresie wynikającym z przepisów rozdziału 1a „Partycypacja społeczna” w związku z art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Uchwała nr XC/1979/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 346/13/2023 „Przełom Strugu” w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni około 43,60 ha, położony na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie. Na obszarze opracowania znajdują się ogrody działkowe „Nad Strugiem”, położone przy ul. Jachowicza oraz teren zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ulicach Podmiejska i Koło. Od południa obszar ten ograniczony jest ulicą Jachowicza.

Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje nieruchomości położone nad rzeką Strug, które zostały, zgodnie z polityką przestrzenną miasta wskazaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uznane za niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkańców oraz poprawy jakości ich życia. Dzięki swojemu położeniu oraz cechom uznać należy je za obszar przestrzeni publicznej, tj. o szczególnym znaczeniu dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania miasta Rzeszowa.

Dnia 6 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, zgodnie z wymogami ustawy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 346/13/2023 „Przełom Strugu” w Rzeszowie, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania. W wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków od osób prywatnych, w tym dwa zbiorowe. Wszystkie wnioski, w tym złożone przez instytucje i organy w wyniku ich zawiadomienia, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego.

Analizy wykonywane podczas prac przygotowawczych wykazały brak zasadności procedowania projektu planu miejscowego dla całego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia opracowania. Zdezaktualizowała się potrzeba regulacji prawa miejscowego na terenach, które zostały zagospodarowane w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Stąd podjęto decyzję o ograniczeniu zakresu przestrzennego planu miejscowego, obejmując I etapem obszar 32,13 ha i nadając mu nazwę: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 346/13/2023 „Przełom Strugu” w Rzeszowie – w części I.

Dnia 27 listopada 2025 r. projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 346/13/2023 „Przełom Strugu” w Rzeszowie – w części I zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu miejscowego wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego: zieleń urządzoną oraz komunikację publiczną. Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu miejscowego jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych. Ustalenia planu stanowią odzwierciedlenie polityki przestrzennej w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez zwiększenie dostępności do terenów zieleni urządzonej, ogólnomiejscowej. Stanowią one również kontynuację trendu obejmowania prawem miejscowym głównego elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta, który stanowią doliny rzek Wisłok i Strug, w celu wyznaczenia publicznie dostępnych terenów rekreacji i wypoczynku. Celem projektu planu miejscowego jest ochrona interesu publicznego poprzez zarezerwowanie terenów o powierzchni około 7 ha pod realizację ogólnodostępnego parku.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie mpzp nr 346/13/2023 „Przełom Strugu” w Rzeszowie – w części I, 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 miejscowego. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Projekt planu miejscowego w I części obejmuje obszar o powierzchni około 32,13 ha, położony na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie. Na obszarze opracowania znajdują się ogrody działkowe „Nad Strugiem”, położone przy ul. Jachowicza, tereny zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej przy ulicach Podmiejska, Koło i Jachowicza, wśród których znajdują się także istniejące obiekty usługowe, a także rzymsko-katolicki kościół parafialny z zabudową towarzyszącą. Funkcjom tym towarzyszą tereny o funkcji komunikacyjnej, w tym dojazdy, dojścia i parkingi.

Na obszarze tym brak jest obowiązującego prawa miejscowego w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Szczególnym celem opracowania planu miejscowego jest ochrona istniejących walorów krajobrazowych. Stąd głównym założeniem projektu planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest przeznaczenie około 7 ha terenu pod zieleń urządzoną w postaci ogólnodostępnego parku nad rzeką Strug, przy jednoczesnym powiązaniu tych terenów z systemem komunikacji pieszo-rowerowej oraz obszarem doliny rzeki Wisłok. Kolejne założenia projektu planu miejscowego to: utrzymanie funkcji istniejących ogrodów działkowych ROD „Nad Strugiem”, a także ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla funkcji mieszkaniowych i usługowych w taki sposób, aby uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju, a także walory architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe. Przyjęte rozwiązania dążą do zaspokajania potrzeb współczesnego społeczeństwa, nie ograniczając jednocześnie możliwości rozwojowych przyszłych pokoleń. Istotną

funkcją na obszarze opracowania jest zieleni urządzona, w ramach której znalazły się obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Ustalenia planu wpisują się w ideę równoległego rozwoju gospodarki, społeczeństwa i środowiska.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Przyjęte rozwiązania mają na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Dotyczą one następujących aspektów:

- ochrona powietrza (ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej);

- ochrona wód (odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez urządzenia podczyszczające; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji; gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z pozostałych terenów, poprzez retencję w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury, dopuszczono również odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej);

- ochrona przed hałasem (wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; wprowadzenie zakazu handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego);

- ochrona zasobów przyrody (przeznaczenie około 7 ha pod zieleni urządzoną w postaci parku oraz zabezpieczenie doliny rzeki Strug jako terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, ustalenie istotnego udziału powierzchni biologicznie czynnej);

- ochrona krajobrazu (ochrona doliny rzeki Strug przed zabudową, a także określenie zasad zagospodarowania dla każdego terenu oraz zasad kształtowania zabudowy dla terenów z zabudową mieszkaniową i usługową).

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu miejscowego w części I uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W granicach obszaru planu miejscowego zlokalizowany jest obiekt ujęty w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa – dom zlokalizowany przy ul. Koło 3.

Ustalenia projektu planu miejscowego dla tego obiektu stanowią, iż:

- 1) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, detali architektonicznych, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów drzwiowych i okiennych, geometrii dachu, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach.

Na terenie objętym przedmiotowym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu miejscowego wykluczono lokalizację usług zaliczanych

do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co może wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia, jednakże obszary te znalazły się w projekcie planu miejscowego w terenach przeznaczonych pod zieleń urządzoną. Jedynie niewielki fragment obszaru szczególnego zagrożenia powodzią znalazł się w granicach terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 3MN, w związku z czym nieprzekraczalna linia zabudowy została tak ukształtowana, aby zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia poprzez zapewnienie dystansu od tego zagrożenia.

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

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Specyfika zagospodarowania tych terenów wynika z uwarunkowań fizjograficznych oraz potrzeby przeznaczenia terenów wzdłuż rzeki Strug pod zieleń urządzoną. Zapewnia to jednocześnie zachowanie ładu przestrzennego jak i zaspokojenie potrzeb społecznych.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu miejscowego uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów, wając jednocześnie interesy prywatne i publiczne. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów, Skarbu Państwa oraz stanowiące własność prywatną.

art. 1 ust. 2 pkt 8

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

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu miejscowego uwzględniono 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 zasady ich zagospodarowania zapewniają przede wszystkim ilość zieleni niezbędną do zapewnienia odpowiedniego standardu życia. Zapewni to prawidłowe funkcjonowanie tego obszaru, jak również stanowić będzie w przyszłości element większego obszaru przeznaczonego pod ogólnodostępny park wzdłuż rzek Wisłok i Strug. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie stoją w sprzeczności z ustaleniami prawa miejscowego dla terenów sąsiednich, przyczyniając się jednocześnie do poprawy wizerunku tej części miasta.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu miejscowego przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą obszaru planu. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetyczne.

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

art. 1 ust. 2 pkt 14

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

art. 1 ust. 2 pkt 15

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

art. 1 ust. 4

Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzania. Zarówno z powyższych dokumentów, jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność uchwalania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, co uzasadniono powyżej. Natomiast zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego pod zieleń urządzoną wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasoby oraz rola tego obszaru jako elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta z punktu widzenia interesu publicznego sprawia, że dolina rzeki Strug jest jednym z cennych obszarów Rzeszowa. Należy ją zatem zabezpieczyć i odpowiednio zagospodarować, wykorzystując przy tym dostępne możliwości terenowe i finansowe.

Projekt uwzględnia politykę przestrzenną wyrażoną w dokumencie Studium, a przewidującą zorganizowane zagospodarowanie zielenią urządzoną terenów dolin rzek Wisłok i Strug. Ustalenia planu miejscowego nakazują zintegrować planowane ciągi komunikacji z istniejącymi, znajdującymi się w granicach oraz poza granicami planu miejscowego, jako ogólnodostępny system komunikacji pieszo-rowerowej.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z zapewnionego ustaleniami projektu planu miejscowego wyłącznie podstawowego charakteru usług oraz priorytetu ruchu pieszo-rowerowego w rejonie ogólnodostępnego parku okalającego dolinę rzeki Strug.

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

Uchwała nr XC/1979/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 346/13/2023 „Przełom Strugu” w Rzeszowie została podjęta przed Radę Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. W tym samym dniu Prezydent Miasta Rzeszowa przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa.

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

Projekt planu miejscowego wyznacza m.in. tereny przeznaczone pod ogólnodostępną zielenią urządzoną, ze względu na to przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację gminy inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.

Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Barbara Pujdak
(podpisano podpisem elektronicznym)