

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 348/15/2023 „Podwisłoczna Mała” 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 2026 r. poz. 538)*

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 rozdziału 1a „Partycypacja społeczna”, w związku z 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, 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.

Opracowanie projektu planu miejscowego realizuje uchwałę Nr XC/1981/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 348/15/2023 „Podwisłoczna Mała” w Rzeszowie.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby obszaru objętego opracowaniem. Opracowanie zaspokoi potrzeby społeczne i gospodarcze, jednocześnie zabezpieczając tereny pod realizację celów publicznych, stosownie do zapisów Studium miasta Rzeszowa.

Dnia 11 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 348/15/2023 „Podwisłoczna Mała” w Rzeszowie, wskazując nieprzekraczalny termin składania wniosków do dnia 5 kwietnia 2024 r. oraz zasady ich składania. W wyznaczonym terminie wpłynęło 47 (czterdzieści siedem) pism zawierających wnioski od osób fizycznych i prawnych, a także pisma od instytucji i organów. Po upływie terminu złożono 4 wnioski. Wszystkie wnioski wniesione w terminie zostały przeanalizowane i uwzględnione na etapie sporządzania projektu planu miejscowego.

W trakcie sporządzania projektu planu przeanalizowano i wzięto pod uwagę wnioski od właściwych instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazywania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Wnioski wynikające z ich analizy miały wpływ na podjęte decyzje przestrzenne.

Uchwała Nr XC/1981/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 348/15/2023 „Podwisłocznią Małą” w Rzeszowie, obejmuje obszar o powierzchni około 77,60 ha.

Zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego przewidziano etapowanie prac planistycznych. Z zakresu etapu I wyłączono tereny położone w północnej i południowej części obszaru objętego uchwałą. W rezultacie projekt planu miejscowego w ramach części I obejmuje obszar o powierzchni około 74,7 ha.

Na dzień 30 kwietnia 2026 r. zaplanowano przedstawienie projektu planu miejscowego na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenów i określając potencjalny sposób zagospodarowania oraz korzystania z terenów, organ zważył interesy publiczne oraz 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.

Decyzja o wyłączeniu terenów w części północnej obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu wynikała z przeprowadzonej przez BRMR analizy stopnia ich zagospodarowania oraz uwarunkowań formalnoprawnych. W części północnej obszaru nastąpiła intensywne realizacja zabudowy, w wyniku czego teren ten został w znacznym stopniu zainwestowany, co ogranicza zasadność obejmowania go ustaleniami planu miejscowego. Wyłączenie terenów w części południowej nastąpiło natomiast na skutek intensywnych działań inwestora zmierzających do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy obejmujących tereny położone przy południowej granicy pierwotnego obszaru opracowania wraz z terenami położonymi poza tą granicą.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi istotny element rozwoju nizinnej części osiedla Budziwój, zarówno w wymiarze przestrzenno-funkcjonalnym, jak i społecznym. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium przez przedmiotowy teren przebiega planowana droga zbiorcza, stanowiąca powiązanie pomiędzy planowaną drogą wojewódzką łączącą ul. Podkarpacką z al. Sikorskiego (tzw. „Drogą Południową”) a drogą powiatową zapewniającą połączenie gmin: miasto Rzeszów, Boguchwała oraz Lubenia. Wzdłuż wskazanej drogi przewidziano lokalizację nowego centrum osiedlowego o funkcjach usługowych, ukierunkowanego na obsługę mieszkańców oraz tworzenie nowych miejsc pracy.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod realizację inwestycji celu publicznego, w tym zieleni urządzonej, infrastrukturę komunikacji publicznej, a także usługi edukacji. Przyjęte rozwiązania przestrzenne stanowią konsekwencję analiz planistycznych oraz realizacji polityki przestrzennej miasta, ukierunkowanej na podnoszenie jakości życia mieszkańców, w szczególności poprzez zwiększenie dostępności do ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej oraz infrastruktury społecznej.

Analizy sporządzone przez BRMR na potrzeby opracowania projektu planu miejscowego wykazały konieczność zabezpieczenia terenów pod budowę szkoły podstawowej oraz przedszkola.

Z przeprowadzonych ocen wynika, iż istniejące placówki oświatowe zlokalizowane w sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonują przy pełnym obciążeniu i nie posiadają rezerw umożliwiających zapewnienie miejsc dla dzieci z nowej oraz istniejącej zabudowy.

W toku opracowania planu miejscowego oceniono istniejący stan zagospodarowania terenu oraz jego walory przyrodnicze, ekonomiczne i społeczne, a także zidentyfikowano uwarunkowania i potrzeby rozwojowe w zakresie infrastruktury technicznej i społecznej, stanowiące podstawę do określenia kierunków dalszego zagospodarowania obszaru.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i pkt 13-15 i ust. 4 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15, który określa obowiązkowy i 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, zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego, w części I, obejmuje powierzchnię około 74,7 ha i położony jest w południowej części Rzeszowa, na osiedlu Budziwój, w rejonie ulic: Senatorskiej, Śnieżnej, Miejskiej i Jana Pawła II. Teren ten jest obecnie słabo zainwestowany i stanowią go w przewadze grunty rolne, łąki i pastwiska oraz w niewielkim procencie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obecnie realizowana zabudowa na obszarze objętym planem miejscowym, w szczególności część zachodnia obszaru, nie posiada dostępu do infrastruktury społecznej, ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej ani podstawowych usług. Transport publiczny występuje poza granicami opracowania, a z części zachodniej obszaru jest niedostępny, przez co możliwość wygodnego oraz szybkiego przemieszczania się komunikacją miejską jest ograniczona, co sprzyja dominacji ruchu samochodowego. Najbliższe przystanki autobusowe zlokalizowane są przy ul. Jana Pawła II, a dojscie do nich z zachodniej części obszaru planu miejscowego jest czasochłonne, a ze względu na brak wydzielonych chodników w pasach drogowych, także niebezpieczne. Obszar opracowania nie jest połączony z istniejącą siecią ciągów pieszych. Dojscie piesze jest możliwe jedynie od strony wschodniej poprzez jednostronny chodnik o nawierzchni z kostki betonowej oraz drogę dla pieszych i rowerów o nawierzchni asfaltowej, znajdujących się w ciągu ul. Jana Pawła II. Ze względu na brak dedykowanej infrastruktury przemieszczanie się z pozostałych kierunków zarówno w stronę obszaru jak i wewnątrz - jest znacznie utrudnione.

Ukształtowanie terenu – płaskie z istniejącymi rowami odwadniającymi – sprzyja realizacji inwestycji i nie stwarza ograniczeń w zagospodarowaniu.

Celem sporządzenia projektu planu miejscowego jest przede wszystkim kształtowanie ładu przestrzennego poprzez wyznaczenie i rezerwację terenu pod projektowaną drogę zbiorczą, stanowiącą kluczowy element układu komunikacyjnego obszaru. W oparciu o jej przebieg zaplanowano powiązany funkcjonalnie układ przestrzenny obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, generujące w przyszłości nowe miejsca pracy. Istotnym elementem przyjętej koncepcji jest również zapewnienie dostępności terenów zieleni publicznej, stanowiących uzupełnienie struktury urbanistycznej i podnoszących jakość życia mieszkańców. Projekt planu zakłada ponadto poprawę dostępności komunikacji zbiorowej poprzez stworzenie warunków do jej wprowadzenia wzdłuż projektowanej drogi zbiorczej, a także aktywizację terenów dotychczas niezagospodarowanych poprzez ich uporządkowane i funkcjonalne przeznaczenie zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Wszystkie tereny wyznaczone w projekcie planu miejscowego uwzględniają standardy i parametry zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (Uchwała Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023r., obszary wg strefy C) oraz są zgodne z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Dla wszystkich terenów z zabudową ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów.

Projektowane tereny przenikają się funkcjonalnie, tworząc spójny układ urbanistyczny zapewniający harmonijne zagospodarowanie przestrzeni. W celu uporządkowania zabudowy w części graficznej planu miejscowego wyznaczono linie zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W zagospodarowaniu terenów dominuje funkcja mieszkaniowa, obejmująca zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dla obu typów zabudowy określono przeznaczenia uzupełniające, w tym m.in. zabudowę usługową, której zasady lokalizacji zostały opisane w przepisach szczegółowych uchwały w sprawie planu miejscowego. Dopuszczenie funkcji usługowej sprzyja rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości oraz umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej w powiązaniu z funkcją mieszkaniową.

W terenach oznaczonych symbolem MN przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną ze wskaźnikami zagospodarowania zgodnymi z obszarami C.M.2 wyznaczonymi w Studium. W centralnej części planu, w sąsiedztwie terenów zieleni urządzonej, zdecydowano o wprowadzeniu również zabudowy wielorodzinnej. Są to tereny oznaczone MN-MW. Przyjęto dla nich rozwiązanie polegające na współwystępowaniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości realizacji intensywnej zabudowy wielorodzinnej, która mogłaby prowadzić do zmiany skali i charakteru przestrzeni.

Zabudowę wielorodzinną ukształtowano w formie zabudowy o cechach „miejskich willi”, dla której w ustaleniach planu miejscowego określono maksymalną szerokość elewacji na poziomie 25 m oraz maksymalną wysokość zabudowy do 11 m. Parametry te pozwalają na utrzymanie umiarkowanej intensywności zabudowy oraz zachowanie jej kameralnego charakteru.

Istotnym uwarunkowaniem przyjętych rozwiązań jest sąsiedztwo terenów zieleni urządzonej, które umożliwia kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z otoczeniem przyrodniczym i sprzyja utrzymaniu wysokich walorów krajobrazowych. Dodatkowo obszar posiada dogodne powiązania komunikacyjne z drogami publicznymi o parametrach

umożliwiających wprowadzenie komunikacji zbiorowej, co wzmacnia jego dostępność i funkcjonalność.

Dopełnienie zabudowy mieszkaniowej stanowią usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru, zarówno o charakterze podstawowym, jak i ogólnomiejskim – stanowiące cel publiczny, jak i komercyjne. Dostępność tych usług zapewniono poprzez odpowiednie ich rozmieszczenie, umożliwiające dotarcie w czasie do 15 minut, w szczególności w ruchu pieszym i rowerowym.

W Centralnej części zaprojektowano usługi oznaczone 2U, które będą spełniać funkcję centrum osiedlowego.

W kierunku wschodnim od centrum zaprojektowano tereny usług oznaczonych 3U jako usług komercyjnych o zróżnicowanej, nieregularnej formie, kształtowanej poprzez obowiązujące linie zabudowy, które mogą pełnić funkcję dominanty przestrzennej i punktu orientacyjnego, podnosząc walory kompozycyjne i rangę miejsca.

W południowo-zachodniej części obszaru wyznaczono ważne pod kątem generowania nowych miejsc pracy tereny usługowe, w tym teren usług 1U oraz teren usług lub produkcji 1U-P. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa obszar ten przeznaczony jest pod funkcje usługowe.

Wyznaczony w projekcie planu miejscowego teren U-P stanowi uzupełnienie funkcji usługowej i zajmuje mniejszą powierzchnię niż przyległe tereny usługowe, co zapewnia zachowanie zgodności ze Studium oraz spójność przyjętych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Proporcja wielkości dla terenów U i U-P została ustalona dla obszaru C.U wyznaczonego na tym terenie w Studium. Rodzaj zabudowy produkcyjnej, który jest przewidziany dla tych terenów w Studium jest opisany jak produkcja 1, która obejmuje produkcję niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpływać na środowisko.

Dodatkowo w terenie usług lub produkcji U-P wyznaczono za pomocą linii podziału wewnętrznego, obszary przeznaczone do zagospodarowania jako zieleń urządzonej wysoka. Pełnią one funkcję buforową wobec zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami opracowania. Zieleń ta została zlokalizowana od strony zachodniej i południowej, co zapewnia częściowe otoczenie terenu 1U-P zielenią oraz przyczynia się do ograniczenia oddziaływań akustycznych, a także poprawy warunków środowiskowych i przestrzennych.

W wyniku przeprowadzonych analiz zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, zgodnie ze standardami określonymi w Studium, zarezerwowano tereny pod usługi edukacji, w tym w szczególności pod lokalizację zespołu szkolno-przedszkolnego. Lokalizację tej funkcji przewidziano w północno-centralnej części obszaru opracowania, kierując się w szczególności dostępnością komunikacyjną, w tym dostępem do komunikacji zbiorowej. Teren znajdujący się obok przeznaczony na usługi zdrowia i pomocy społecznej. Zasadność zabezpieczania terenu pod ten rodzaj usług ma związek ze zdiagnozowanym w Studium kierunkiem zmian w strukturze społecznej polegającym na rosnącym udziale osób starszych w społeczeństwie. Na terenie Rzeszowa będzie wzrastać zapotrzebowanie na specjalistyczne usługi adresowane do tej grupy wiekowej mieszkańców.

Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny zieleni urządzonej pełnią funkcję ogólnodostępnych, samorządowych parków publicznych, przeznaczonych do rekreacji i wypoczynku mieszkańców. Kształtowane są jako przestrzenie o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej, wyposażone w elementy małej architektury, ciągi piesze i rowerowe oraz rozwiązania z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. Ich lokalizacja i powiązania przestrzenne zapewniają równomierny dostęp do terenów zieleni w obrębie obszaru objętego planem miejscowym, przyczyniając się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz kształtowania przyjaznego środowiska zamieszkania. W projekcie planu miejscowego przyjęto rozwiązania zgodne ze Studium, w którym wskazano na zapewnienie zaplecza sanitarnego dla

terenów zieleni urządzonej. W związku z tym w planie miejscowym dopuszczono lokalizację takich obiektów na wybranych terenach zieleni. Łączna powierzchnia zieleni urządzonej przekracza 10 ha.

W projekcie planu miejscowego wprowadzono zróżnicowane formy zieleni urządzonej. Tereny 1ZPW i 2ZPW stanowią zieleni urządzonej wysoką, która poprzez swoją lokalizację w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej pełni również funkcję zieleni izolacyjnej, w szczególności w odniesieniu do drogi zbiorczej 1KDZ. Teren 3ZPW, ze względu na swoją powierzchnię i położenie, stanowi przestrzeń predysponowaną do realizacji parku publicznego, jednocześnie pozostając w powiązaniu funkcjonalnym z terenami usługowymi.

Wprowadzenie terenów zieleni urządzonej wysokiej sprzyja również zachowaniu istniejących siedlisk przyrodniczych, stanowiących miejsce bytowania zwierząt poszukujących żerowisk i schronienia. Z kolei tereny zieleni urządzonej niskiej towarzyszą rowom melioracyjnym występującym w obszarze opracowania, pełniąc funkcję uzupełniającą i krajobrazową.

Należy również podkreślić, że poza terenami położonymi w dolinach Wisłoka i Strugu, są to jedyne tereny zieleni urządzonej w skali osiedla Budziwój, które mają realną możliwość realizacji, co czyni je istotnym elementem systemu zieleni miejskiej w tej części Rzeszowa.

Ustalone w planie miejscowym przeznaczenia terenów umożliwiają optymalne wykorzystanie potencjału tej części miasta, przy jednoczesnym zapewnieniu wysokiego stopnia samowystarczalności obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów sąsiednich. Przyjęte rozwiązania przestrzenne kształtują zrównoważoną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, zachowując właściwe proporcje pomiędzy poszczególnymi funkcjami oraz ich wzajemne powiązania.

Planowany sposób zagospodarowania zapewnia zgodność z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe analizowanego obszaru i nie wpływa na nie w sposób negatywny.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasadę zrównoważonego rozwoju, zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, obejmującą zapewnienie równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, umożliwiających zaspokajanie potrzeb społecznych zarówno obecnego, jak i przyszłych pokoleń. Realizacja tej zasady została zapewniona poprzez przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania przestrzenne i środowiskowe, w szczególności wyznaczenie terenów zieleni urządzonej, ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wprowadzenie zasad gospodarowania wodami opadowymi opartych na retencji i rozwiązaniach z zakresu zielonej infrastruktury.

Przyjęta struktura funkcjonalno-przestrzenna umożliwia rozwój zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu i ochronie elementów środowiska przyrodniczego oraz ograniczeniu presji urbanizacyjnej. Rozwiązania planistyczne sprzyjają kształtowaniu ładu przestrzennego oraz poprawie jakości środowiska życia mieszkańców.

Spełnienie wymogów zrównoważonego rozwoju zostało potwierdzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu miejscowego.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu miejscowego 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 miejscowego.

W projekcie mpzp nr 348/15/2023 „Podwisłocznią Małą” w Rzeszowie - w części I przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie potencjalnie negatywnych oddziaływań na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego. Dotyczą one następujących jego elementów:

- ochrony powietrza – ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- ochrony wód podziemnych – ustalono 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 do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z wymaganiami dotyczącymi jakości odprowadzanych wód opadowych i roztopowych określonymi w przepisach odrębnych, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ; gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z pozostałych terenów, poprzez retencję w miejscu występowania lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub rowów, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ; w południowo-zachodniej części obszaru objętego planem miejscowym zabezpieczono teren pod zlokalizowaną tam studnię głębinową, stanowiącą jedno z pięciu ujęć wód podziemnych funkcjonujących w ramach systemu zaopatrzenia w wodę, pozostających wraz ze stacją uzdatniania wody (zlokalizowaną poza granicami planu miejscowego) w zarządzie Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Eko-Strug” Sp. z o.o. z siedzibą w Tyczynie. Studnia została zabezpieczona w planie miejscowym jako teren wydzielony liniami rozgraniczającymi o symbolu IIWU-ZPN. Został do niej zaplanowany również dojazd komunikacją wewnętrzną;
- ochrona przed hałasem – ustalono wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zakaz handlu wielkopowierzchniowego;
- ochrona zasobów przyrody – na terenie usług ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%, ustalono przeznaczenie uzupełniające jako teren zieleni urządzonej - w formie skweru z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury;
- ochrona krajobrazu - określono zasady zagospodarowania dla każdego terenu oraz zasady kształtowania zabudowy.

W granicach projektu planu miejscowego brak jest obszarów chronionych prawem na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Wskazane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów, w tym duży udział terenów zieleni urządzonej, przyjęty udział powierzchni biologicznie czynnej, przyjęte zasady gospodarowania wodami opadowymi oraz przyjęty sposób zaopatrzenia w energię ciepłą będą sprzyjały zmniejszeniu podatności obszaru objętego planem miejscowym na zmiany klimatu.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze planu miejscowego nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków czy wpisane do rejestru zabytków. W Suikzpmi miasta Rzeszowa na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie ma wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej.

Na obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 348/15/2023 - w części I 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.

Dopuszczone usługi lub produkcja nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną one również na pogorszenie stanu 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 miejscowego nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co mogłoby wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy, poprzez kształtowanie przestrzeni publicznych, układu komunikacyjnego oraz funkcji usługowych w sposób zapewniający możliwie równy i bezpieczny dostęp dla wszystkich użytkowników, w tym osób o szczególnych potrzebach i ograniczonej mobilności. Ustalenia planu miejscowego nie wprowadzają ograniczeń w zakresie dostępności przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania aktywizują grunty, niegdyś użytkowane rolniczo, obecnie w dużej mierze niezagospodarowane, nieużytkowane grunty, w pełni wykorzystując ich potencjał.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszarów uwzględniono strukturę własnościową gruntów. Dominującą formę stanowią grunty prywatne. Występują one głównie w postaci wydłużonych, wąskich działek łańcuchowych o orientacji północ-południe. Niewielka część działek jest własnością deweloperów.

Z uwagi na konieczność zapewnienia realizacji inwestycji celu publicznego, w projekcie planu miejscowego wyznaczono – w niezbędnym zakresie – tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną (w tym ogólnodostępny park publiczny) oraz układ komunikacyjny, obejmujący drogi publiczne, a także zespół szkolno-przedszkolny. Na obszarze planu miejscowego Gmina Miasto Rzeszów nie posiada swoich działek, stąd wyznaczenia terenów pod inwestycje publiczne kolidują z istniejącą własnością prywatną. W konsekwencji ich realizacja będzie wymagała podjęcia przez Gminę Miasto Rzeszów działań w zakresie wykupu nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu miejscowego uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków do projektu planu miejscowego w tym zakresie od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu miejscowego ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania uwzględnia potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone

przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania zapewnią odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługowa, zieleni i komunikację.

W ramach prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną dla obszaru objętego opracowaniem. Wyniki tej analizy wskazały na konieczność zabezpieczenia odpowiednich terenów pod funkcje oświatowe, w tym w szczególności pod lokalizację zespołu szkolno-przedszkolnego, a także pod usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej.

W celu zapewnienia właściwych warunków życia mieszkańców wyznaczono ponadto tereny zieleni urządzonej, przeznaczone pod ogólnodostępny park publiczny, jak również tereny infrastruktury komunikacyjnej, w tym dróg publicznych, gwarantujących odpowiednią obsługę komunikacyjną obszaru, w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz samochodowego.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

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 jej przebudowę oraz rozbudowę, określono minimalne parametry, a także sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

Woda z ujęć jest uzdatniana, aby odpowiadać warunkom obowiązującym dla wody pitnej, wynikającym z rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 7 grudnia 2017 roku – w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

W projekcie planu miejscowego nie ustanawia się 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 miejscowego 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

Istniejący układ komunikacyjny na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie zapewnia wystarczającej obsługi dla rozległych terenów przewidzianych pod zabudowę i inwestycje. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod infrastrukturę komunikacyjną, w tym kluczowy odcinek drogi zbiorczej przebiegającej przez centralną część obszaru. Droga ta została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa jako zasadniczy element nowego układu komunikacyjnego.

Planowana droga zbiorcza będzie kontynuowana w ramach opracowywanych obecnie planów miejscowych – mpzp nr 345/12/2023 „Wisłok przy granicy” w Rzeszowie - w części I po stronie zachodniej oraz mpzp nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie - w części I po stronie wschodniej. Projektowana trasa spina ze sobą istotne powiązania komunikacyjne, łącząc drogę wojewódzką pomiędzy ul. Podkarpacką, a al. Sikorskiego (tzw. „Droga Południowa”) z drogą łączącą gminę Miasto Rzeszów z gminami Boguchwała i Lubenia,

zapewniając spójność i dostępność nowego układu drogowego.

Przy drodze zbiorczej, przystosowanej m.in. dla publicznej komunikacji zbiorowej, wyznaczono nowe tereny inwestycyjne, mogące wygenerować w przyszłości nowe miejsca pracy, tereny zieleni urządzonej, przeznaczone dla mieszkańców osiedla, a także tereny zabudowy mieszkaniowej, w obrębie których należy spodziewać się podstawowych usług osiedlowych. Zważając na to oraz na brak zapewnienia wystarczającego dostępu do transportu miejskiego dla obecnych i nowych mieszkańców, opracowany układ komunikacyjny przewiduje możliwość realizacji nowych połączeń na terenach przeznaczonym pod drogi publiczne zbiorcze i lokalne.

W pasach drogowych dróg zbiorczych i lokalnych przewidziano lokalizację chodników oraz ścieżek rowerowych.

Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu miejscowego uzupełniają drogi dojazdowe, komunikacja drogowa wewnętrzna, a także ciągi pieszo-rowerowe w zieleni wyznaczone w części graficznej planu miejscowego.

Zasadność takiego przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. W rejonie objętym projektem planu miejscowego postępuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a sam obszar objęty projektem planu miejscowego jest przedmiotem zainteresowania inwestorów, w tym zarówno podmiotów prywatnych, jak i firm deweloperskich.

Ustalenia projektu planu miejscowego pozostają spójne z istniejącym kontekstem przestrzennym, sprzyjając harmonijnemu kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta oraz zapewniając właściwe warunki dla utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usługowej.

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

Dnia 12 grudnia 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa 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. Projekt planu miejscowego nr 348/15/2023 „Podwisłoczna Mała” w Rzeszowie – w części I wchodzi w skład Wieloletniej Prognozy Sporządzania Planów Miejscowych i odnosi się do obszaru wskazanego na schemacie (mapie poglądowej) jako teren przeznaczony do sporządzenia planów miejscowych.

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

Gmina Miasto Rzeszów poniesie wydatki związane z nabyciem nieruchomości pod realizację różnorodnych inwestycji celu publicznego, a także obciążenia finansowe wynikające z realizacji przedsięwzięć infrastruktury komunikacyjnej (budowa dróg publicznych) oraz infrastruktury wodno-kanalizacyjnej stanowiących zadania własne gminy.

Po stronie wpływów przewiduje się możliwość pozyskania dochodów z tytułu opłaty planistycznej. Dodatkowo wdrożenie ustaleń planu miejscowego może przyczynić się do wzrostu dochodów budżetowych gminy z tytułu podatku od nieruchomości, generowanego przez rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.