

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 364/3/2025 „Park Przyszłości” 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 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, 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.

Dnia 3 lipca 2025 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 364/3/2025 „Park Przyszłości” w Rzeszowie, wskazując nieprzekraczalny termin składania wniosków do dnia 1 sierpnia 2025 r. oraz zasady ich składania. W wyznaczonym terminie osoby fizyczne i prawne nie złożyły wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego.

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 XXV/421/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 364/3/2025 „Park Przyszłości” w Rzeszowie, obejmuje obszar o powierzchni około 24,37 ha.

Przystąpienie do opracowania planu ma na celu kompleksowe zagospodarowanie terenów w granicach opracowania pod nazwą „Park Przyszłości”, którego integralną częścią ma być park wodny. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze wyznaczono tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu, obejmujące m.in. tereny usług, w tym usług edukacji, tereny dróg publicznych, komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej.

Analizy koncepcyjne przeprowadzone przez projektantów, mające na celu opracowanie programu funkcjonalnego dla tych terenów, wykazały potrzebę wprowadzenia korekt w stosunku do obowiązującego planu, w szczególności w zakresie układu komunikacyjnego oraz parametrów i wskaźników zabudowy.

Zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego przewidziano etapowanie opracowania planu, co umożliwia realizację priorytetowych inwestycji w pierwszej kolejności. Rozwiązanie to jest uzasadnione dążeniem miasta do zapewnienia realizacji inwestycji o charakterze celu publicznego, jakim jest park wodny, na wskazanym terenie.

Dnia 27 listopada przekazano projekt planu miejscowego celem zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Uchwałą z dnia 27 listopada 2025 r. Komisja zaopiniowała projekt planu miejscowego pozytywnie.

art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, w tym potencjalną budowę Aquaparku, organ zważył interes publiczny, analizując diagnozy dotyczące potrzeb mieszkańców w zakresie infrastruktury rekreacyjnej oraz prognozy rozwoju miasta, w tym wyniki diagnozy na potrzeby opracowania Strategii Rozwoju Miasta Rzeszowa do 2035 r., zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz zapisy w Strategii rozwoju województwa – Podkarpackie 2030. W diagnozie sporządzonej na potrzeby Strategii wskazano, że mieszkańcy miasta sygnalizują brak infrastruktury społecznej związanej z rekreacją, a najczęściej zgłaszanym postulatem była budowa Aquaparku, kąpielisk, lodowiska, basenu, parku rozrywki oraz ścieżek rowerowych. W Strategii rozwoju województwa - Podkarpackie 2030, zapisy wskazują na konieczność rozwoju infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w oparciu o zasoby endogeniczne regionu, w tym wykorzystanie wód geotermalnych, rozwój turystyki aktywnej i tematycznej oraz promocję istniejących terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych.

W toku opracowania planu oceniono istniejący stan zagospodarowania terenu oraz jego walory przyrodnicze, ekonomiczne i społeczne, przy czym teren objęty planem został uznany za odpowiedni dla lokalizacji inwestycji rekreacyjnej o znaczeniu regionalnym, zapewniającej rozwój funkcji usługowej oraz zwiększenie dostępności dla mieszkańców i turystów.

Zachowanie w nowym planie miejscowym wyznaczonego wcześniej przeznaczenia terenu jako usługi o charakterze regionalnym lub ogólnomiejskim nie wpłynie negatywnie na możliwość realizacji celów publicznych miasta. Potencjalne zagospodarowanie terenu pod park wodny może znacząco podnieść prestiż miasta, wzmacniając jednocześnie jego funkcje metropolitarne i zwiększając atrakcyjność w skali ponadlokalnej.

W wyniku przeprowadzonej analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej ustalenia projektu planu przewidują zagospodarowanie terenu w sposób spójny z istniejącym kontekstem przestrzennym, umożliwiając realizację inwestycji usługowych, w tym Aquaparku, w sposób zapewniający harmonijny rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru oraz utrzymanie i rozwój usług wyższego rzędu dla mieszkańców miasta i regionu.

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, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15, który określa obowiązkowy i dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, 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 8,78 ha i położony jest na osiedlu Staromieście, w rejonie ulic Krogulskiego, Welca i Warszawskiej. Teren ten jest obecnie niezainwestowany i stanowią go grunty rolne porośnięte dziką, nieurządzoną zielenią, w postaci niskich krzewów oraz średniej wielkości drzew. Pomimo wysokiej klasy gruntów, obszar pozostaje niewykorzystany. Ukształtowanie terenu – płaskie z niewielkimi obniżeniami i wzniesieniami – sprzyja realizacji inwestycji i nie stwarza ograniczeń w zagospodarowaniu.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr LXXXIV/1846/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Podkarp. z dnia 5 października 2023r., poz. 4535). Plan ten zostanie w części uchylony na skutek uchwalenia nowego planu miejscowego.

W stosunku do ustaleń planu obowiązującego zmienia się wyznaczone uprzednio linie zabudowy. Analizując potrzebę ograniczeń zagospodarowania terenu, w celu utrzymania ładu przestrzennego stwierdzono, że nieprzekraczalne linie zabudowy będą wyznaczone tylko przy granicy z planowanymi terenami dróg KDZ i 2KDL, wyznaczonymi w obowiązującym planie miejscowym nr 327/3/2022. Zarówno po stronie wschodniej, jak i zachodniej obszaru planu nie ma potrzeby wyznaczania linii zabudowy ze względu na znajdujące się tam pasy zieleni urządzonej wyznaczone jako 1ZP i 4ZP w obowiązującym planie miejscowym nr 327/3/2022.

Nowo sporządzony plan zachowuje przeznaczenie terenu jako usługowe, oznaczone w części graficznej symbolem 1U, przy czym wyklucza się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego. Jednocześnie ustala się nowe wskaźniki zagospodarowania terenów, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujące maksymalny udział powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów. Wskaźniki miejsc postojowych określono zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. Tabela wskaźników w uchwale odnosi się szczegółowo do poszczególnych rodzajów usług.

Realizacja parku wodnego lub innej inwestycji usługowej o znaczeniu ponadlokalnym przyczyni się do podniesienia jakości przestrzeni miejskiej poprzez wprowadzenie estetycznie ukształtowanych obiektów oraz uporządkowanie otoczenia. Prawidłowe kształtowanie form architektonicznych oraz zieleni towarzyszącej umożliwi wzmocnienie walorów krajobrazowych i architektonicznych miasta, tworząc atrakcyjne przestrzenie publiczne o wysokim standardzie wizualnym.

Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Zgodnie z jego ustaleniami, na obszarach usługowych (U) wyróżnia się: funkcje dominujące – usługi ogólnomiejskie i regionalne, funkcje uzupełniające – usługi podstawowe, produkcję, zieleni urządzonej oraz infrastrukturę techniczną i transportową, oraz funkcje dopuszczone – mieszkalnictwo i wody powierzchniowe śródlądowe. Funkcja dominująca określa charakter zagospodarowania, funkcja uzupełniająca wspiera i wzbogaca funkcję dominującą, natomiast funkcja dopuszczona

może występować incydentalnie, zgodnie z lokalnymi potrzebami lub istniejącym zagospodarowaniem.

W projekcie planu miejscowego ustalono, że podstawowym przeznaczeniem terenu będą tereny usługowe o charakterze regionalnym lub ogólnomiejskim, natomiast funkcjami uzupełniającymi pozostają tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Takie rozwiązanie zapewnia zgodność z wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe analizowanego obszaru.

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 364/3/2025 „Park Przyszłości” 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 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 – ustalono wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zakaz handlu hurtowego i 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 parku, skweru, zieleńca, placu zabaw lub ogrodu;
- ochrona krajobrazu - określono zasady zagospodarowania dla każdego terenu oraz zasady kształtowania zabudowy.

Przeanalizowano możliwości zagospodarowania terenów w kontekście występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. W uchwale zawarto rozwiązania, gwarantujące ochronę środowiska wodnogruntowego przed zanieczyszczeniem.

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

art. 1 ust. 2 pkt 4

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

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 364/3/2025 - w części I na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu miejscowego wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

Dopuszczone usługi 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 nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co mogłoby wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia. W projekcie planu miejscowego wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasad ich zagospodarowania aktywizują, 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. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące wyłącznie własnością Gminy Miasta Rzeszów, co rzutowało na sposób zagospodarowania terenu pod usługi o charakterze regionalnym z przeznaczeniem uzupełniającym jako zieleń urządzona.

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.

Teren objęty projektem mpzp, ze względu na niewielką powierzchnię nie będzie generował dużych potrzeb w zakresie infrastruktury społecznej.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu miejscowego ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem miejscowym obecnie nie występują sieci wodociągowe, ciepłownicze, gazowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Zaopatrzenie w ww. sieci będzie możliwe po ich budowie.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje obecnie układ komunikacyjny umożliwiający bezpośrednią obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dostęp do analizowanego obszaru zapewniają natomiast planowane drogi: zbiorcza oznaczona jako KDZ i lokalna oznaczona jako 2KDL, wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie. Drogi te zlokalizowane są na terenie przyległym do obszaru planu. Przewidziano z nich obsługę planowanego zagospodarowania. Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu stanowi niewyznaczona w części graficznej komunikacja drogowa wewnętrzna oraz ciągi pieszo-rowerowe, powiązane z drogami publicznymi, których zasady lokalizacji zostały szczegółowo opisane w treści uchwały, co pozwala na zachowanie zasad ładu przestrzennego oraz efektywności rozwiązań transportowych.

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego pod zabudowę wynika ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”, w którym obszary te zostały wskazane jako możliwe do zagospodarowania w kierunku funkcji usługowej. W bezpośrednim otoczeniu terenu objętego projektem planu obserwuje się intensywny rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, potwierdzany poprzez wydawane decyzje administracyjne w sprawie pozwoleń na budowę, świadczące o znacznym zainteresowaniu inwestorów tym obszarem. Pomimo że analizowane tereny pozostają obecnie niezagospodarowane, Studium przewiduje ich włączenie w dynamicznie rozwijające się centrum osiedlowe, co uzasadnia konieczność ich planowego przekształcenia.

Ustalenia projektu planu pozostają spójne z istniejącym kontekstem przestrzennym, sprzyjając harmonijnemu kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta oraz zapewniając właściwe warunki dla utrzymania i rozwoju funkcji 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. Uchwalenie planu miejscowego nr 364/3/2025 „Park Przyszłości” w Rzeszowie – w części I jest zgodne z analizami Oceny aktualności planów miejscowych. Dokument ten odwołuje się do polityki planistycznej miasta określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, gdzie wskazuje się, że gmina zamierza sporządzać plany miejscowe dla obszarów pod realizację nowych inwestycji celu publicznego, w tym: zieleni publicznej i usług publicznych,

a także obszarów strategicznych dla miasta, w celu stworzenia rezerwy pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą tj. projektowane obszary usługowe.

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

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 364/3/2025 „Park Przyszłości” w Rzeszowie – w części I nie wpłyną na konieczność poniesienia przez Gminę Miasto Rzeszów większych wydatków, niż wynikają one z ustaleń planu obowiązującego na przedmiotowym terenie.

Uchwalenie planu miejscowego nie będzie skutkowało dokonaniem przez Gminę Miasto Rzeszów wykupu gruntów przeznaczonych na cele publiczne, jednakże będzie się wiązało z poniesieniem nakładów finansowych na realizację inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.

-/-

Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Barbara Pujdak
(podpisano podpisem elektronicznym)