

Uzasadnienie do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 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

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, w zakresie wynikającym z przepisów 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzenie planu miejscowego nr 314/9/2019 wywołane zostało uchwałą Nr XVII/335/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania planu jest odpowiedzią na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru planu. Wniosek dotyczył zmiany ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnińskiej w Rzeszowie (z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2), w szczególności: zmiany ustalonych warunków zabudowy i zasad zagospodarowania, w tym linii zabudowy i zasad podziału na działki budowlane.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

W dniu 21 listopada 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP). W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 13 grudnia 2019 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem miejscowym. Został on rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 17 kwietnia 2023 r. Przeanalizowano i wzięto pod uwagę również wnioski od instytucji i organów, które wpłynęły do projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy i instytucje, w tym przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja, w dniu 27 kwietnia 2023 r., pozytywnie zaopiniowała projekt (wnioskując o zastąpienie fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązującą linią zabudowy).

Projekt planu miejscowego uzyskał niezbędne uzgodnienia i opiniowania pozostałych właściwych organów i instytucji. W dniu 28 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa powiadomił o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko, a także o terminie składania uwag do projektu planu oraz do ww. prognozy. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca do 26 lipca 2023 r. W dniu 12 lipca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 9 sierpnia 2023 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, które dotyczyły rozwiązań przyjętych w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Nieuwzględnione uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/386/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Z uwagi na częściowe uwzględnienie uwag, skorygowany projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu ponownie od dnia 27 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r. W czasie trwania wyłożenia, w dniu 11 stycznia, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 30 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Uwagi zostały w większości nieuwzględnione. Uwzględniono natomiast uwagę dotyczącą poszerzenia ustaleń dla części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp], w ramach terenu oznaczonego symbolem U, poprzez wskazanie jego docelowego zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym.

W dniu 19.02.2024 r., po okresie składania uwag, pismo do projektu planu wnieśli właściciele i współwłaściciele działek zlokalizowanych w ramach terenu U i U-KO. Ze względu na potrzebę łagodzenia konfliktów społecznych, wnieśli o wprowadzenie do tekstu uchwały projektu planu miejscowego zapisu o urządzeniu terenu oznaczonego w części graficznej symbolem [zp] zielenią izolacyjną - analogicznie do wnoszących uwagę. Z racji faktu, iż interes obydwu stron właścicieli terenu był zgodny, a korekta ustaleń nie narusza żadnego z nich i dotychczasowe ustalenia nie wykluczają realizacji zieleni o funkcji izolacyjnej, nie ponowiono wyłożenia projektu planu. Nieuwzględnione uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/93/2024 z dnia 20 lutego 2024 r.

Dokumentacja prac planistycznych jest sporządzana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art.1 ust.3

W trakcie procedowania i opracowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Celem projektu planu była nie tylko poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości objętej planem, ale i takie określenie nowego sposobu ich zagospodarowania, które uwzględniałoby zarówno aktualne potrzeby właścicieli nieruchomości objętych planem, jak i kontekst przestrzenny oraz zgłaszane w formie wniosków i uwag interesy właścicieli nieruchomości graniczących z obszarem planu, a także potrzeby lokalnej społeczności.

Zmiany, jakie wprowadzono do projektu planu w stosunku do planu obowiązującego, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 25 września 2001 r. uchwałą Nr LVI/134/2001 z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2), nie mają charakteru zmian zasadniczych.

W projekcie planu miejscowego wyznacza się tereny:

- teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KO,

- teren drogi publicznej głównej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
- teren drogi publicznej lokalnej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

W projekcie planu podtrzymano główne przeznaczenie terenu jakim jest zabudowa usługowa, aby zapewnić możliwości lokalizacji jak najszerszego wachlarza usług dla obsługi mieszkańców osiedla. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej ograniczono je do usług, które nie będą uciążliwe dla mieszkańców, zakazano przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska. Dodatkowo wprowadzono ograniczenia, w szczególności w zakresie lokalizacji usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, czy warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu, w stosunku do planu obowiązującego, skorygowano w szczególności linie zabudowy. Na terenie U zbliżono je m.in. do ul. Strzyżowskiej i ul. Bł. Karoliny. Zmiana umożliwi większą elastyczność w lokalizacji zabudowy na tym terenie, co nie oznacza zwiększenia jednocześnie jej powierzchni. W projekcie planu utrzymano wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa od strony wschodniej nadal jest chroniona poprzez teren niezabudowany, wydzielony linią podziału wewnętrznego, oznaczony symbolem [zp], wskazany do zagospodarowania pod zielenią urządzoną. Skorygowano nieznacznie linie zabudowy wyznaczone na terenie zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczonym symbolem U-KO, co pozwala na nadbudowę budynku garaży, podobnie jak dopuszczał to plan obowiązujący, i dostosowanie jego parametrów do funkcji innej niż garaż (np. wykonaniu niezbędnych dla funkcjonowania obiektu robót budowlanych, polegających na ociepleniu ścian oraz wykonaniu elewacji, pokrycia dachowego, zadaszenia nad wejściem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami).

W planie dokonano nieznacznej w stosunku do planu obowiązującego korekty maksymalnej wysokości nowo planowanej zabudowy usługowej. Zwiększono ją o 1 m, tj. z 12 m do 13 m. Zmiana taka dotyczy budynków z dachami stromymi. Dla dachów płaskich podtrzymano dotychczasową ustaloną maksymalną wysokość zabudowy. Zmiana wysokości nie dopuszcza przy tym zwiększenia ilości kondygnacji nadziemnych, nadal ograniczonych do trzech. Jest konsekwencją rozbudowy układu komunikacyjnego, w tym budowy ronda na skrzyżowaniu ulic: Bł. Karoliny i Strzyżowskiej, w wyniku której teren wskazany pod funkcję usługową zlokalizowany jest aktualnie poniżej poziomu tego skrzyżowania. Zachowano skalę sąsiedniej zabudowy (mieszkalnej i usługowej) i jej charakter. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy ok. 15,5 m. Doprecyzowano natomiast ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, w sposób pozwalający na jednoznaczne jej określenie w stosunku do stanu istniejącego, tj. powiązano maksymalną wysokość zabudowy z średnią rzędną terenu. Według aktualnych danych geodezyjnych jest nią rzędna 223 m n.p.m.

W projekcie planu wprowadzono większą swobodę w kształtowaniu geometrii dachów, nawiązując do istniejącej, nowoczesnie zakomponowanej przestrzeni miejskiej. Ustalono korzystniejsze dla inwestora warunki podziału działek i ich scalania. W projekcie planu zabezpieczono nie tylko interesy osób prywatnych, ale także interes publiczny. Wyodrębniono tereny niezbędne dla funkcji publicznych, wyznaczając tereny dróg publicznych.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy, które określają obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, które określają dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań, mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje niewielki obszar o powierzchni około 0,25 ha, położony przy skrzyżowaniu ulic: Strzyżowskiej i Błogosławionej Karoliny, na osiedlu F. Kotuli. Jest on niewielkim powierzchniowo terenem, który nie został zabudowany, częścią zdefiniowanego już funkcjonalnie i przestrzennie osiedla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, wyposażonego w infrastrukturę społeczną, techniczną oraz komunikacyjną, realizowaną w większości w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie uchwalony uchwałą nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., wraz z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2, uchwaloną uchwałą nr III/48/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2010 r.), w którym projektowany teren jest przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, w tym dopuszczono wyłącznie usługi nieuciążliwe, podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (...) oraz rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, pełniących funkcję garażową.

Funkcje te zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r. uchwałą nr LXXXV/1890/2023). Według struktury funkcjonalno-przestrzennej Studium obszar objęty planem jest częścią obszaru mieszkaniowego B.M.3, na którym funkcje mieszkaniowe mogą uzupełniać inne, m.in. usługi. Usługi są naturalnym uzupełnieniem funkcji związanej z obsługą mieszkańców, zgodnie z kierunkami Studium wyznaczonymi dla strefy B - kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającą wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, uwzględnia i kontynuuje dotychczasową politykę planistyczną, mając na uwadze istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne, aktualne uwarunkowania i potrzeby.

Funkcją dominującą na obszarze planu są usługi. Mają one służyć zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, jako element wpływający na dobrą jakość ich życia. W projekcie planu wyznaczono teren zabudowy usługowej, największy powierzchniowo, oznaczony na rysunku planu symbolem U. Ustalenia planu dla terenu U dopuszczają w niewielkim zakresie dodatkową funkcję, jaką jest funkcja mieszkalna. Z racji skali jej udziału w budynku usługowym oraz fakultatywności ma ona jednak znaczenie marginalne dla kontekstu przestrzennego. Ze względu na specyfikę jej lokalizacji podtrzymuje się w tym zakresie ustalenia planu obowiązującego. W projekcie planu wyznaczono dodatkowo teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KO, teren drogi publicznej głównej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG oraz teren drogi publicznej lokalnej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

W projekcie planu miejscowego ustalono niezbędne, wymagane ustawą, wskaźniki zagospodarowania, w tym w szczególności minimalną ilość miejsc do parkowania. Przyjęte na początku procesu projektowego, w uproszczonej formie, wskaźniki miejsc postojowych, uwzględnia zmieniającą się w trakcie procedowania planu politykę parkingową miasta, określoną kolejno w: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023. Obowiązujące aktualnie studium deleguje w kwestii wskaźników parkingowych do Zarządzenia Prezydenta. Od czasu uchwalenia nowego studium obowiązywały dwa takie zarządzenia: Zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa nr VIII/1599/2021 z dnia 30.12.2021 r., zastąpione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa o nr 0050/76/2024 z dnia 13 lutego 2024 r.

Dla potwierdzenia i sprawdzenia zgodności opracowano analizę porównującą wskaźniki miejsc postojowych zawarte w ww. dokumentach, uwzględniającą również wynikające z nich wytyczne i zasady określania tych wskaźników. Analiza jest jednym z materiałów planistycznych opracowanych na potrzeby niniejszego planu miejscowego.

Obszar objęty planem, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony jest pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Projekt planu nie zmienia idei planu obowiązującego. Utrzymuje dotychczasowe funkcje, a także wiele z dotychczasowych parametrów zabudowy. Ustalenia projektu planu uwzględniają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest u zbiegu podstawowego układu komunikacyjnego miasta i osiedla. Jest częścią obszaru osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o średniej wysokości zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie urządzono park służący mieszkańcom jako miejsce rekreacji i wypoczynku. Przeznaczenie terenu wskazane w projekcie planu, w szczególności w zakresie usług, stanowi uzupełnienie istniejącej podstawowej funkcji osiedla, tj. funkcji mieszkaniowej. Ma służyć zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, jako element wpływający na dobrą jakość ich życia.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące: intensywności zabudowy, w tym zabudowy nadziemnej, powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg publicznych (obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy). Niektóre z nich, tj. wysokość zabudowy oraz linie zabudowy czy geometria dachu, odbiegają w nieznacznym stopniu od ustaleń planu obowiązującego. Ich zmiana nie wpłynie jednak negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a wydatnie zwiększą możliwości inwestycyjne.

Korekta wysokości zabudowy na terenie U w stosunku do planu obowiązującego i zwiększenie jej o 1 m, tj. z 12 m do 13 m, zachowuje skalę i charakter sąsiedniej zabudowy (mieszkalnej i usługowej). W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy nawet ok. 15,5 m. Ta korekta wysokości zabudowy dotyczy budynków z dachami stromymi. Dla dachów płaskich podtrzymano dotychczasową ustaloną maksymalną wysokość zabudowy. Zmiana wysokości nie dopuszcza przy tym zwiększenia ilości kondygnacji nadziemnych, nadal ograniczonych do trzech. Wynika to ze zmiany uwarunkowań zewnętrznych. Zmiana wysokości jest konsekwencją rozbudowy układu komunikacyjnego, w tym budowy ronda na skrzyżowaniu ulic: bł. Karoliny i Strzyżowskiej, w wyniku której teren wskazany pod funkcję usługową zlokalizowany jest aktualnie poniżej poziomu tego skrzyżowania. W projekcie planu założono geometrię dachów zbliżoną do zabudowy sąsiedniej, zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej (dopuszczono zarówno dachy strome jak i płaskie). Planowana zabudowa wpisze się więc architektonicznie w istniejącą tkankę osiedla, nie będzie stanowić wśród niej dominaty, zapewni zharmonizowanie nowego zagospodarowania z istniejącym.

Zmiana linii zabudowy umożliwi większą elastyczność w lokalizacji budynków na tym terenie, ale nie oznacza to jednocześnie możliwości zwiększenia powierzchni zajmowanej przez te budynki. W projekcie planu utrzymano bowiem wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Lokalizacja zabudowy bliżej ciągów ulicznych pozwoli na uporządkowanie przestrzeni wzdłuż nich.

Utrzymano wysoki udział terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w Studium dla obszarów zagospodarowania tego typu. Wydzielono teren zieleni niskiej, usytuowany bezpośrednio przy obszarze zainwestowanym budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, stanowiący przegrodę funkcjonalną i optyczną.

Realizacja projektu planu wpłynie na zmianę krajobrazu tej części osiedla, bowiem w miejsce nieuporządkowanego terenu pojawi się zabudowa nawiązująca wyrazem architektonicznym do zabudowy sąsiadującej, tworząc spójną całość przestrzenną.

Zrównoważony rozwój oznacza pełną równowagę między trzema czynnikami: gospodarczym, społecznym i ekologicznym.

Spełniono następujące zasady rozwoju zrównoważonego poprzez:

- dostosowanie przestrzeni zabudowy do potrzeb sąsiedztwa (jest to teren usług na potrzeby mieszkańców),
- ustalenia mające na celu ochronę klimatu, środowiska przyrodniczego (powietrza, wody, gleby) – ustalono zatem:

w zakresie ochrony powietrza:

- ogrzewanie miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,

w zakresie ochrony wód:

- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ścieki przemysłowe odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez urządzenia podczyszczające,
- wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji oraz z terenów utwardzonych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, poprzez urządzenia podczyszczające,
- wody opadowe z terenów zabudowy usług, odprowadzane poprzez retencję do kolektora deszczowego,

w zakresie ochrony gleby:

- utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczenie szkodliwych emisji do atmosfery, oszczędzanie energii poprzez wykorzystywanie odnawialnych źródeł:
 - dopuszcza się odnawialne źródła energii dla obsługi obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu: instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, magazyny energii,
- zachowanie ładu przestrzennego (urbanistycznego i architektonicznego) zgodnie ze współczesnymi standardami, o czym napisano jw.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przewidziano obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowej. Dopuszczono rozbudowę sieci i ich przebudowę, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

W projekcie planu nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizację 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 dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Obszar objęty projektem planu graniczy z istniejącym podstawowym układem komunikacyjnym miasta i osiedla, w tym z rondem św. Floriana, zapewniającym dostępność komunikacyjną. W granicach projektu planu znajdują się tereny zagospodarowane jako fragment drogi głównej oraz drogi lokalnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej, zapewniające obsługę planowanej zabudowy.

Dla terenów usług ustalono w projekcie planu sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość, zgodnie z polityką parkingową miasta.

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 przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania zagospodarowania terenu do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska oraz eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Aktualnie projekt obejmuje teren w większej części niezabudowany, zajęty głównie przez zieleni nieurządzoną, zaś w jego części północnej zlokalizowane są dwa parterowe budynki garażowe w zabudowie szeregowej.

Celem opracowania planu jest optymalizacja i udoskonalenie zagospodarowania terenu oraz umożliwienie wykorzystania obszaru z uwzględnieniem przesłanek społeczno-ekonomicznych i nowych potrzeb inwestycyjnych, co jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości, położonych w granicach planu.

Aktualnie jest to teren otwarty, który zostanie zainwestowany i na którym dojdzie do częściowego przekształcenia w strukturze gruntów, redukcji powierzchni biologicznie czynnej, ograniczeniu różnorodności biologicznej, a także zmian w krajobrazie terenu.

Najbardziej zauważalną zmianą będzie zmiana struktury gruntów, w wyniku zabudowy i utwardzenia powierzchni. Obszar planu ma jednak stosunkowo niewielką powierzchnię, a planowane usługi zaliczono do nieuciążliwych, tj. nie stwarzających zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a służące mieszkańcom osiedla.

W sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej utrzymano rozwiązania zawarte w planie obowiązującym nr 14/1/98 wraz ze zm., które zapewniają ochronę wód podziemnych. Wyposażenie w podstawowe sieci infrastruktury technicznej zapewni prawidłowe odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych. Ochronę wód zapewni odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, a wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy usług poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. W przypadku braku takich rozwiązań, nastąpi odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań opóźniających odpływ.

Dopuszcza się odnawialne źródła energii dla obsługi obiektów budowlanych, lokalizowanych w granicach planu: instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła i magazyny energii.

Planowana zabudowa do ogrzewania może wykorzystywać ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualne źródła ciepła, takie jak: odnawialne źródła energii, gaz ziemny i energia elektryczna. Nie dopuszczono źródeł ciepła mogących być źródłem zwiększonej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Uboga szata roślinna ogranicza się do roślinności pospolitej. Zabudowa nie spowoduje likwidacji chronionych gatunków roślinności, gdyż nie występują one w granicach opracowywanego planu. Zieleni zostanie częściowo zastąpiona przez wymaganą zmianą planu powierzchnię biologicznie czynną, tj. zieleni towarzyszącą nowym budynkom oraz wydzielony obszar zieleni urządzonej. Nie odnotowano występowania chronionej fauny, a zmiana planu nie spowoduje znaczących zmian w warunkach bytowania występujących tu drobnych gryzoni.

W terenie oznaczonym symbolem U i U-KO, wskazanym dla zabudowy usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub usług lub terenu komunikacji, dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, zakazuje się lokalizacji usług w zakresie usług otwartego składowania, myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatu naprawczego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przedsięwzięcia lokalizowane w terenie U i U-KO nie mogą pogarszać standardów środowiska. Ich uciążliwość nie może wykraczać poza granice terenu własności.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na funkcjonowanie specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok środkowy z Dopływami” obszar Natura 2000 - OZW). Obszar ten położony jest w znacznej odległości od terenu, dla którego opracowano projekt planu.

W terenie objętym projektem planu nie występują żadne obiekty i tereny o wartościach przyrodniczych objętych ochroną lub wskazane do ochrony.

W granicach projektu planu brak jest zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, brak jest również udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć i zbiorników wodnych. Nie występują również wody powierzchniowe śródlądowe. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego.

Przyjęte rozwiązania w sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej wzmacniają cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach projektu 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.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Brak jest również stanowisk archeologicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter, może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z ewentualnej budowy obiektów kubaturowych, jak też z dostawy materiałów na place budowy. Po okresie budowy warunki środowiskowe nie będą stwarzać uciążliwości dla mieszkańców.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

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 wzięto pod uwagę zapotrzebowanie osób ze szczególnymi potrzebami. Stosownie do wymogów ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby jej ustalenia pozwoliły na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu oraz na racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Zagospodarowanie terenów dostosowane jest do stanu własności gruntów. Przeważającą formą własności są grunty we władaniu osób prywatnych, a niewielkie powierzchniowo grunty stanowiące drogi są własnością gminy Rzeszów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art.1 ust.2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalenia przeznaczenia i sposób zagospodarowania umożliwią realizację zamierzenia właścicieli nieruchomości, zabezpieczając jednocześnie interes społeczny, w tym poprzez zachowanie rezerwy po drogi oraz wskazanie usług jako miejsca zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla w tym zakresie.

art.1 ust.4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz skali i charakteru planowanego zagospodarowania. Teren objęty projektem planu przylega do dróg publicznych kategorii lokalnej oraz głównej.

Teren objęty planem nie wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych. W granicach planu wyznaczone zostały tereny stanowiące fragmenty istniejących dróg publicznych, a więc ulic: Błogosławionej Karoliny i Strzyżowskiej.

art.1 ust.4 pkt 2

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, przy ul. Błogosławionej Karoliny, zlokalizowane są przystanki miejskiej komunikacji zbiorowej, co umożliwi użytkownikom i mieszkańcom korzystanie z transportu miejskiego.

art.1 ust.4 pkt 3

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w pasie drogowym ul. Błogosławionej Karoliny, zlokalizowana jest ścieżka rowerowa oraz ciągi piesze służące przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. W chodniki wyposażona jest również ul. Strzyżowska, granicząca z obszarem objętym planem od strony zachodniej.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Obszar objęty planem jest przygotowany i predysponowany do zabudowy. Zlokalizowany jest na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno—przestrzennej, tj. zdefiniowanym już funkcjonalnie i przestrzennie osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie terenu utrwalone jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie uchwalonym uchwałą nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., wraz z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2 uchwaloną uchwałą nr III/48/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2010 r.) oraz Studium, stanowi uzupełnienie programu osiedla.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest wieloletnia prognoza sporządzenia planów miejscowych, w którym plan nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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 planu miejscowego, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych wskazuje, iż realizacja ustaleń projektu planu miejscowego, przy przyjętych założeniach oraz w perspektywie 10 lat od jego uchwalenia spowoduje dodatni wynik finansowy.

Tereny zarówno drogi publicznej głównej (KDG), jak i drogi publicznej lokalnej (KDL), zostały wyznaczone w nawiązaniu do stanu istniejącego i obejmują odpowiednio fragmenty pasów drogowych ul. Błogosławionej Karoliny oraz ul. Strzyżowskiej. Rozszerzenie możliwości inwestycyjnych na terenie wskazanym pod zabudowę usługową (U) będzie natomiast skutkowało dochodami gminy z tytułu podatku od nieruchomości, generowanymi przez nową zabudowę.

Pozytywnie oceniony pod względem ekonomicznym projekt planu miejscowego daje podstawy do wnioskowania, że rozwój obszaru będzie opłacalny z punktu widzenia budżetu miasta.