

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022
w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.)*

Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art. 1 ust. 3 ustawy

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczą udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono je w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.), określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112), dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzenie projektu planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXVII/1458/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu planu, zgodnie z intencją ww. uchwały, ma na celu na kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, dla uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, a także zabezpieczenia niezbędnych terenów pod infrastrukturę społeczną i techniczną, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby tej urbanizującej się części miasta.

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 oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W dniu 9 listopada 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – gazecie codziennej „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 2 grudnia 2022 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 16 (szesnaście) wniosków od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 22 stycznia 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wpłynęło również 5 (pięć) wniosków po terminie.

Wszystkie wnioski od właściwych instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Do projektu planu sporządzono materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazywania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Wnioski wynikające z ich analizy skutkowały podjęciem decyzji przestrzennych.

W dniu 30 stycznia 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu. Następnie projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. Na dzień 12 czerwca 2024 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 4 lipca 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 25 (dwadzieścia pięć) pism z uwagami od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 25 lipca 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wpłynęły również 3 (trzy) pisma z uwagami po terminie.

W związku z uwzględnieniem uwag skorygowano projekt planu miejscowego. Zmiany wprowadzone do projektu nie miały charakteru istotnych, nie wpływały na przyjęte założenia programowe i kompozycję przestrzenną, poprawiały natomiast możliwości lokalizacji i realizacji przyszłej zabudowy. Zapisy projektu planu miejscowego dostosowano również do standardów wynikających z aktualnego orzecznictwa. Następnie projekt w niezbędnym zakresie przekazano ponownie do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2025 r. do 11 lutego 2025 r. Na dzień 30 stycznia 2025 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 25 lutego 2024 r.

W trakcie przeprowadzania procedury opracowywania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art. 1 ust. 3

Projekt planu miejscowego uwzględnia politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890 z dnia 26 września 2023 r.), które stawia za główny cel kreowanie miasta dobrego do życia, zaspokajającego potrzeby wszystkich mieszkańców. W toku procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym zakresie uwzględniać złożone do planu wnioski i uwagi godząc interesy właścicieli nieruchomości, zainteresowanych inwestorów czy właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem, z potrzebami ogólnymi osiedla i miasta. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu pozwalają zatem na realizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z oczekiwaniami stron postępowania. W niezbędnym zakresie zabezpieczono również tereny pod realizację inwestycji celu publicznego, tj. infrastrukturę komunikacyjną i społeczną, wymagane dla prawidłowego funkcjonowania rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 ustawy uwzględniono w projekcie planu, 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.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Projekt planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 22,20 ha. Położony jest w północno-zachodniej części osiedla Staroniwa. Charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu ze szczytem wzniesienia w zachodniej jego części. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest w przeważającym stopniu niezabudowany. Zabudowa zlokalizowana jest w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Wywrockiego. Jest to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Obszar jest przedmiotem dużego zainteresowania inwestorów, czego wyrazem są wnioski o decyzje o warunkach zabudowy oraz wydawane w ich konsekwencji decyzje administracyjne. Przedmiotem wniosków jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Skala tych zamierzeń jest jednak bardzo różna. Wnioski dotyczą zabudowy mieszkaniowej niskiej, średniowysokiej jak i wysokiej. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania, w tym przestrzenne i potrzeby tej intensywnie urbanizującej się części miasta.

Nowe funkcje obszaru, wskazane w projekcie planu stanowią bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie. Składają się na nie tereny:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 14,12 ha,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o powierzchni ok. 0,90 ha,
- usług edukacji o powierzchni ok. 2,28 ha,
- górnictwa i wydobywania lub zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,01 ha,
- dróg lokalnych o łącznej powierzchni ok. 2,62 ha,
- dróg dojazdowych o łącznej powierzchni ok. 0,79 ha,
- komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej o powierzchni ok. 0,08 ha,
- zieleni urządzonej o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha.

Ustalone przeznaczenia terenów dają możliwość wykreowania, w miejsce dotychczasowych pól i nieużytków wielofunkcyjnej i atrakcyjnej przestrzeni służącej różnym grupom odbiorców, w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartymi. W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Uzupełniono je o funkcje usług komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło itp.). Wskazano również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu, w następstwie przeprowadzonych analiz zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, zgodnie ze standardami określonymi w Studium, zarezerwowano teren pod usługi edukacji o charakterze podstawowym, w szczególności pod szkołę podstawową, przedszkole. Zabezpieczono również tereny

zieleni urządzonej służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na poziomie elementarnym i osiedlowym, o standardzie uwzględniającym kierunki zagospodarowania wskazane w tym zakresie w Studium. Przestrzenie te będą pełniły funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ich powierzchnia i rozmieszczenie sprawiają, że dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie miała ona charakter nie tylko osiedlowy ale również elementarny.

Występujący w obszarze planu układ komunikacyjny jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. W projekcie planu wyznaczono niezbędne elementy do jego rozbudowy (kontynuując ustalenia przyjęte w tym zakresie w obowiązujących planach miejscowych: nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie i nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie), zapewniając dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów jak i powiązanie z miejskim układem drogowym.

Projekt planu kładzie nacisk na zapewnienie ładu przestrzennego, tworząc samowystarczalną spójną przestrzennie jednostkę mieszkaniową (z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Jest to zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są one najniższe, rosną w kierunku północnym. Pozwala to na eliminację ewentualnych konfliktów przestrzennych. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego ustalono również maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, zapewniające dobrą jakość życia przyszłym mieszkańcom i użytkownikom. Dla zachowania ładu przestrzennego wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące przyszłą zabudowę, w szczególności kształtujące pierzeje zabudowy z usługami w parterach wzdłuż ważniejszych dróg lokalnych.

Ustalone przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania pozwalają na wykształcenie się, w miejscu dotychczasowych nieużytków lub pozostałości terenów rolniczych, uporządkowanego i zwartej przestrzennie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla strefy miejskiej B, na której zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu.

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

- walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy, jej rozmieszczenie i parametry, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu i na obszarach sąsiednich,
- kontekst przestrzenny, stosując gradację wysokości zabudowy, z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy istniejącej.

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

art. 1 ust. 2 pkt 1a

Zastosowane rozwiązania w opracowanym planie realizują potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska. Nowe osiedle będzie spójne, zachowując równowagę pomiędzy czynnikiem gospodarczym, społecznym i ekologicznym. Wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową czy

edukacyjną, których realizacja będzie miała wpływ na rozwój społeczny i gospodarczy miasta. Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne, w celu ochrony klimatu oraz środowiska przyrodniczego. Ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej oraz wód opadowych i roztopowych, a także wykorzystania odnawialnych źródeł energii znacząco ograniczających szkodliwą emisję do atmosfery. Wskazano nowe tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną i nakazano niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem prowadzonych analiz były:

- istniejący stan środowiska,
- potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu,
- przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko w wyniku realizacji ustaleń projektu planu,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W następstwie realizacji rozbudowy dróg w bezpośrednim sąsiedztwie, opracowywany teren zyskał na znaczeniu w skali miasta, stymulując rozwój i realizację inwestycji w tym rejonie. Celem planu jest uzyskanie spójnych rozwiązań przestrzennych i prawidłowych powiązań komunikacyjnych (wyartykułowanych w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz zabezpieczenie niezbędnego terenu pod usługi edukacji.

Proces urbanizacji dotąd niezagospodarowanego terenu przyczyni się do utraty dotychczasowych zbiorowych roślinności, w chwili obecnej głównie ruderalnej i segetalnej. Nastąpi to zarówno na terenach przeznaczonych pod komunikację jak i zabudowę mieszkaniową czy usługową. Projekt planu równoważy ten proces wskazując nowe tereny pod zieleni urządzoną – publicznie dostępne samorządowe parki o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha, a także określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w promieniu dojścia 150 m, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, o której mowa w Studium (rozdział III.3.1.3 „Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej”), która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania. Dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej funkcję tę pełnią tereny zieleni urządzonej wyznaczone w projekcie planu.

Tereny, na których przewidziano funkcję usługową i komunikacyjną mogą stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nakazuje odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, a także dopuszcza zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych niskoemisyjnych, zeroemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii. Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

Teren opracowania w całości położony jest na obszarze i terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-1” oraz złóż gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów” – GZ4617. Projekt planu uwzględnia w niezbędnym zakresie ochronę złóż kopalin. Uwzględnia uwarunkowania dla istniejących czynnych odwiertów gazowych i gazociągów kopalnianych, w tym ograniczenia w sposobie zagospodarowania w strefie wolnej od zabudowy oraz w strefie kontrolowanej na podstawie przepisów odrębnych, m.in. przeznaczając je w szczególności pod zieleń urządzoną czy wydzielając część terenu pod zieleń ogólnodostępną na terenach mieszkaniowych.

W granicach planu nie wykazano występowania cieków powierzchniowych, ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich stref ochronnych. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska wodno-gruntowego. Plan dopuszcza przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury sanitarnej i deszczowej dla odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych.

Realizacja planu może przyczynić się do okresowego pogorszenia stanu środowiska, w wyniku niezbędnych na etapie inwestycyjnym prac budowlanych, jednakże występujące korzystne warunki przewietrzania, które projekt podtrzymuje poprzez ograniczenia w długości elewacji budynków lub części budynków czy gradacji wysokości zabudowy, zniwelują te działania.

W granicach przedmiotowego projektu planu nie występują obiekty przyrodnicze, gatunki roślin oraz siedliska objęte ochroną prawną, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478). Obszar opracowania położony jest poza terenami Natura 2000 oraz Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 425. W granicach obszaru objętego projektem planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82).

Wskazane w projekcie planu miejscowe 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 cieplną będą sprzyjały zmniejszeniu podatności obszaru objętego planem na zmiany klimatu.

Ze względu na wprowadzone w planie ww. ustalenia, w tym nakazy i zakazy, projekt planu ogranicza lub eliminuje negatywny wpływ na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony. W sąsiedztwie, po stronie południowej obszaru objętego projektem planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Rzeszów 87 (AZP 103-76/78). Po północnej stronie natomiast, na terenie zamkniętym, zlokalizowany jest kompleks zabytkowych obiektów strzelnicy wojskowej nr 3216 składający się z budynku administracyjnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i szeregu ziemno-murowanych obiektów infrastruktury (m.in. zespołu wiat murowanych, ziemnego kulochwytu głównego, wałów bocznych i poprzecznych, miejsc do strzelania, itp.). Projekt planu dzięki przyjętym ustaleniom, w tym wyznaczonym w niezbędnej odległości liniom zabudowy, nie będzie oddziaływał negatywnie na ich funkcjonowanie i ochronę.

Przyjęty, stopniowany sposób kształtowania struktury wysokościowej obszaru objętego projektem planu, pozwala na realizację polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium m.in. w rozdziale III.3.4. „Walory i jakość przestrzeni” oraz w uchwale Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, w §12 ust. 2 pkt 10, jaką jest ochrona historycznej tożsamości Rzeszowa poprzez ochronę widoków na zabytkowe dominanty w śródmieściu, w tym Zamek Lubomirskich.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków oddziaływania na zdrowie ludzi i środowisko, w tym możliwości wystąpienia poważnych awarii, w następstwie realizacji ustaleń projektu planu. Projekt planu nie przeznaczają terenów pod funkcję produkcyjną. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto wskazane zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określają sposób odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, a także gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury.

Projekt wyznacza tereny zieleni z przeznaczeniem pod publicznie dostępne samorządowe parki wydawnie zwiększające powierzchnie przeznaczone na taki cel w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych w bezpośrednim sąsiedztwie (tj. nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie oraz nr 185/12/2009 – II na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II), powiązanych ze sobą terenami zieleni urządzonej [zp] wyznaczonymi na niektórych terenach zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W celu zachowania korzystnego przewietrzania przyszłego osiedla zastosowano gradację wysokości zabudowy, a także ograniczono długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji. Działania te wpłyną pozytywnie na ochronę 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.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Tereny, na których przewidziano możliwość realizacji funkcji usługowej, zlokalizowano w sąsiedztwie projektowanych publicznych dróg, co ułatwi bezpośredni dostęp. Projekt nakazuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się tym osobom na terenach zieleni urządzonej, a także ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320, z późn. zm.). Zabezpieczenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie planu miejscowego, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu planu zagospodarowania terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania aktywizują, niegdyś użytkowane rolniczo, obecnie w dużej mierze niezagospodarowane grunty. Otworzy to nowe możliwości inwestycyjne, w szczególności w zakresie realizacji różnorodnej funkcji mieszkaniowej i usługowej. Ustalone wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości umożliwią ergonomiczne wykorzystanie terenów i realizację intensywnej zabudowy.

Wyznaczenie w projekcie planu terenów z przeznaczeniem pod infrastrukturę społeczną, w tym usługi edukacji i zieleni urządzonej, zgodnie ze standardami określonymi w Studium (rozdział III.3.1 „Mieszkańcy i infrastruktura społeczna”), a także infrastrukturę komunikacyjną, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty osób prywatnych i firm. Grunty

należące do Gminy Miasto Rzeszów to nieruchomości przeznaczone pod komunikację publiczną (wyznaczoną już w obowiązujących miejscowych planach nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie oraz nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie). Jest ich jednak niewiele, dlatego wyznaczone w projekcie planu, w niezbędnym zakresie, tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego (usług publicznych, zieleni urządzonej – publicznie dostępne parki samorządowe oraz infrastruktury komunikacyjnej, w tym dróg publicznych) ingerują w grunty prywatne. Ich realizacja będzie wymagać od Gminy Miasto Rzeszów wykupu nieruchomości na ten cel przeznaczonych.

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, tj. z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji Ośrodkiem Zamiejscowym w Rzeszowie.

art. 1 ust. 2 pkt 9

Ustalenia projektu planu nie naruszają potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnią odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługową, zieleni i komunikację.

W toku prac nad projektem planu miejscowego przeprowadzono analizę zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną dla obszaru objętego projektem planu i jego sąsiedztwa. Konsekwencją tej analizy była konieczność zarezerwowania niezbędnego terenu dla funkcji edukacji, w tym w szczególności dla realizacji szkoły podstawowej. W następstwie postępującego zagospodarowania i urbanizowania tej części miasta, nastąpi bowiem znaczny przyrost liczby mieszkańców. Aby zapewnić im dobrą jakość życia wyznaczono również tereny zieleni urządzonej (pod publicznie dostępne samorządowe parki), a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne) zapewniającą dojeżdżanie i dojazd.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ze względu na planowane zagospodarowanie przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Dopuszczono ich przebudowę i rozbudowę, określono minimalne parametry, a także sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W szczególności przepisy art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 604, z późn. zm.) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowywane przyłącza. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Studium, w którym określono kierunki rozwoju miasta. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną podzielono na strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania wyrażone brutto (w ich granicach mogą być lokalizowane różne funkcje:

dominujące, uzupełniające i dopuszczone). Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie B – miejskiej. W tej intensywnie urbanizującej się części miasta nie przewiduje się rozwoju produkcji rolnej.

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

art. 1 ust. 4 pkt 1

W granicach obszaru kontynuowany jest układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie i nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie. Układ ten powiązany jest z istniejącymi (ul. Wywrockiego, ul. Strzelniczą) lub projektowanymi drogami publicznymi, zapewniając ich ciągłość. Projekt planu dostosowuje ich parametry, w tym szerokości pasów drogowych do aktualnych potrzeb. Przeznaczenie terenów w projekcie planu, uzupełnione o ustalenia obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych pozwoli na powstanie wielofunkcyjnego osiedla zabudowy mieszkaniowej z szeroką ofertą usługową, dostępem do zieleni o różnym charakterze, co będzie miało wpływ na minimalizowanie transportochłonności.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Obszar objęty planem sąsiaduje z drogami publicznymi: ul. Wywrockiego i ul. Strzelniczą, przy których zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego. Ponadto wraz z postępującą rozbudową sieci drogowej, systematycznie rozbudowywana jest sieć połączeń i infrastruktura publicznego transportu zbiorowego. Opracowany układ komunikacyjny nie wyklucza możliwości realizacji nowych połączeń na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne lokalne. Szerokości projektowanych ulic uwzględniają potencjalny ich przebieg. Zapewni to nie tylko dostępność do nowej zabudowy mieszkaniowej, ale i usług edukacji (szkoła podstawowa, przedszkole) czy ogólnomiejscowych.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Wzdłuż istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych zrealizowano obustronne chodniki, a także ścieżki rowerowe na ul. Wywrockiego jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu uzupełnią: drogi lokalne i drogi dojazdowe, a także komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa oraz ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy na wydzielonych liniach podziału częściach terenów [zp], wskazanych do zagospodarowania pod ogólnodostępną zielenią urządzoną.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Obszar objęty planem jest zlokalizowany na osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Jest predysponowany do zabudowy. W rejonie objętym projektem planu postępuje systematycznie intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Sam teren opracowania zagospodarowany jest w niewielkim stopniu - zabudową mieszkaniową wielorodzinną w rejonie skrzyżowania ul. Strzelniczej i ul. Wywrockiego. Jest on jednak przedmiotem coraz częściej wydawanych decyzji administracyjnych pod tego typu zabudowę.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia wpisują się w kontekst przestrzenny obszaru poprzez działania harmonizujące kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Realizacja nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami projektowanego planu, w sposób zwarty i zrównoważony, stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2018 – 2023. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w której miejscowy plan nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2025 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wynika z niej, że poza wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości lub ich części przeznaczonych na różne cele publiczne, Gmina Miasto Rzeszów poniesie obciążenia finansowe wynikające z realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury komunikacyjnej), które należą do zadań własnych gminy (w szczególności budowy dróg publicznych). Nie prognozuje się, aby wejście w życie projektu planu miejscowego wywołało skutki, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z kolei w toku oceny skutków finansowych po stronie wpływów przewiduje się możliwość pozyskania dochodów z tytułu opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Dodatkowo realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów budżetowych gminy z tytułu podatku od nieruchomości, generowanym przez rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Nie przewiduje się, aby wejście w życie projektu planu skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich.