

Uzasadnienie do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022
w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej 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 miejscowego 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXVII/1457/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie.

Na fragmencie obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa-Południe w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVII/589/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 czerwca 2016 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, z dnia 21 lipca 2016 r. poz. 2589, przeznaczający tereny pod publiczną komunikację drogową, tj.: fragment drogi zbiorczej, drogi lokalne i drogę dojazdową.

Celem i przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla obszaru objętego jego granicami, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań i nowych potrzeb miasta w zakresie zabezpieczenia rezerw terenowych pod usługi i produkcję. Wymaga to m.in. korekty przebiegu dróg wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym. Korekta układu komunikacyjnego powiększy powierzchnię terenu możliwego do zabudowy, dostosowując ją do potrzeb technologicznych nowych inwestycji, co znacznie poprawi warunki inwestowania na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego 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 2 listopada 2022 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej 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 25 listopada 2022 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 (dziewięć) wniosków od właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem miejscowym. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 11 grudnia 2023 r. Przeanalizowano i wzięto pod uwagę również wnioski od instytucji i organów, które wpłynęły do projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego 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 13 grudnia 2023 r., pozytywnie zaopiniowała projekt.

Projekt planu miejscowego uzyskał niezbędne uzgodnienia i opiniowania pozostałych właściwych organów i instytucji. W dniu 15.05.2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa powiadomił o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 23 maja do 12 czerwca 2024 r.), o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego (w dniu 5 czerwca 2024 r.) oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko, a także o terminie składania uwag do projektu planu miejscowego oraz do ww. prognozy (do dnia 26 czerwca 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 projektu planu miejscowego zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie nowych przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, umożliwi realizację inwestycji zarówno publicznych, jak i komercyjnych, w zgodzie z wizją miasta zwartej i uporządkowanego przestrzennie z uwzględnieniem jednocześnie aktualnych potrzeb występujących na obszarze objętym projektem planu miejscowego i w mieście, a także lokalnych uwarunkowań.

Ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają zarówno interesy publiczne, jak też prywatne. W projekcie planu miejscowego wyznacza się tereny:

- 1) U-P – teren usług lub produkcji,
- 2) KDZ – tereny dróg zbiorczych,
- 3) KDL – teren drogi lokalnej,
- 4) IW – teren wodociągów.

Decyzje podjęte w projekcie planu miejscowego będą miały wpływ na podtrzymanie atrakcyjności inwestycyjnej miasta Rzeszowa, pozwalając na rozwój działalności produkcyjno-usługowej na tym strategicznym obszarze miasta, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Przełoży się to na jakość życia mieszkańców miasta rozszerzając rynek pracy. W projekcie planu miejscowego zabezpieczone zostały interesy publiczne. Wskazano niezbędne elementy podstawowego układu komunikacyjnego miasta, w postaci terenów dróg zbiorczych i lokalnej, mających swoje kontynuacje poza obszarem objętym projektem planu miejscowego. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym

zakresie uwzględnić złożone do planu miejscowego wnioski i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z potrzebami ogólnymi.

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 miejscowego, 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 miejscowego, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni około 31,3 ha. Jest to teren w znacznym stopniu niezainwestowany, o zróżnicowanym ukształtowaniu naturalnej powierzchni obszaru. Część północna i południowa terenu stanowi obniżenia dolinne, natomiast część środkowa jest wyraźnie wyniesiona. W granicach opracowania zlokalizowane są: gazociąg kopalniany i gazociąg przesyłowy, magistrała wodociągowa, sieci elektryczne oraz planowany jest przebieg głównego kanału miejskiej kanalizacji deszczowej. Istniejąca i planowana infrastruktura techniczna stanowi utrudnienie w zagospodarowaniu terenu. Obszar usytuowany jest, od strony północnej i wschodniej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowo-magazynowej, zlokalizowanej przy ul. Przemysłowej. Projekt planu miejscowego graniczy z drogami publicznymi. Od wschodu graniczy z ul. Przemysłową – drogą zbiorczą. Od południa natomiast z ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty - drogą główną, łączącą ul. Podkarpacką z drogą ekspresową S19. Jest to więc miejsce o wzmożonym hałasie i ruchu tranzytowym.

Projekt planu miejscowego kontynuuje kierunki, jakie wytycza istniejące w sąsiedztwie zagospodarowanie, tj. funkcje usługowe i produkcyjne. Plan nie zmienia również w sposób istotny dotychczasowego prawa miejscowego, a wprowadzone korekty układu komunikacyjnego nie mają charakteru zmian kardynalnych. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Funkcje zaplanowane w projekcie planu 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 teren jest częścią obszaru produkcyjno-usługowego B.PU.2. Zgodnie z założeniami studium, w strefie B należy dążyć do tworzenia terenów inwestycyjnych zwartych pod względem funkcjonalno-przestrzennym z dostępem do komunikacji i infrastruktury.

W projekcie planu miejscowego, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Transportu z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenu biologicznie czynnego. Wprowadzono ograniczenia w zagospodarowaniu terenów nakazując w określonych przypadkach realizację zielonych ścian, a wzdłuż dróg zieleni izolacyjnej oraz szpaleru drzew. Zakazano

lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska. Ustalone parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania mają na celu wytworzenie obszaru spójnego w zakresie proporcji, gabarytów i form obiektów oraz harmonijne wpisanie się w istniejący kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowana zieleń – zgodnie z ustaleniami studium - nie tylko spełnia funkcję izolacyjną czy estetyczną, ale zmniejsza ryzyko wystąpienia zjawiska tzw. miejskiej wyspy ciepła.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi, a także są zgodne z polityką przestrzenną miasta. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz gabaryty budynków.

Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę usługową i produkcyjną, co stanowi kontynuację zabudowy tego typu zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie, przy ul. Przemysłowej. Nawiązano do niej poprzez m.in. ustalenia dotyczące: wysokości (niska i średnia), proporcji czy gabarytów budynków. Uwzględniono również perspektywicznie zagospodarowanie terenów na zachód od przedmiotowego terenu, predysponowanego pod zabudowę mieszkaniową. W projekcie planu miejscowego założono gradację wysokości zabudowy. W północnej części terenu, w dolinie nieckowatej, ograniczono ją do 16m, co ułatwi swobodny przepływ powietrza w terenie (położenie na kierunku przeważających wiatrów zachodnich). Zaplanowano harmonijne ukształtowanie styku zabudowy o różnych funkcjach – mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa, poprzez wprowadzenie dzielących je przestrzeni np. terenów zielonych. Od strony planowanej zabudowy mieszkalnej – na zachód od przedmiotowego terenu projektu planu - zaplanowano szpaler drzew wzdłuż drogi zbiorczej 1KDZ oraz pas zieleni urządzonej.

Projekt planu miejscowego charakteryzuje się klarowną kompozycją urbanistyczną. Większość powierzchni stanowi teren przeznaczony pod usługi i produkcję, przylegający do strategicznego układu komunikacyjnego miasta: dróg publicznych istniejących i planowanych. Aby podkreślić ogólnodostępne ciągi komunikacyjne wprowadzono linie zabudowy, stanowiące kontynuację lokalizacji zabudowy istniejącej i porządkujące ją w ściśle określony sposób.

Biorąc pod uwagę zasób obszarowy miasta, wskazana przestrzeń spełnia wszystkie kryteria, by w przyszłości stać się prężnie działającym obszarem dającym atrakcyjne miejsca pracy. Teren jest bardzo dobrze skomunikowany. Atutem jest też niewątpliwie możliwość szybkiego i niezbyt kosztownego przyłączenia się do miejskiej infrastruktury. Planowany sposób zagospodarowania, poprzez ustalone zasady, o którym mowa jw., nie będzie rzutować na walory krajobrazowe i architektoniczne obszaru, znacznie zwiększy możliwości inwestycji w tej części miasta.

art. 1 ust. 2 pkt 1 a

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju. W projekcie zachowano równowagę pomiędzy czynnikiem gospodarczym, społecznym i ekologicznym. Wskazano zatem tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i produkcyjną, której realizacja będzie miała wpływ nie tylko na rozwój miasta gospodarczy ale społeczny miasta. Będzie ona poszerzać ofertę inwestycyjną, a także tworzyć nowe miejsca pracy, wpływając tym samym na jakość życia mieszkańców miasta. Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę również lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne, w celu ochrony klimatu oraz środowiska przyrodniczego.

W zakresie ochrony powietrza:

- przewidziano zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- uwzględniono uwarunkowania aerosanitarnie tej części miasta ograniczając wysokość zabudowy do 16 m na części północnej terenu objętej projektem planu, co zapewni możliwość nawietrzania terenów położonych na wschód od analizowanego obszaru - zabudowa nie będzie więc znaczącą barierą w przewietrzeniu miasta.

W zakresie ochrony wód:

- obszar projektu planu miejscowego objęto zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę,
- nakazano odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- przewidziano odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, dopuszczono retencję oraz stosowanie urządzeń spowalniających odpływ,
- nakazano odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów – do zagospodarowania w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
- dopuszczono odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań spowalniających odpływ, części wód deszczowych i roztopowych których zagospodarowanie nie było możliwe.

W zakresie ochrony gleby:

- nakazano niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- nakazano lokalizację zieleni izolacyjnej od strony drogi IKDZ,
- wprowadzono zieleń wysoką w formie szpaleru drzew wzdłuż drogi IKDZ;
- uwzględniono ograniczenie szkodliwej emisji do atmosfery oraz oszczędzanie energii poprzez wykorzystywanie odnawialnych źródeł:
 - dopuszczenie odnawialnych źródeł energii dla obsługi obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu miejscowego: instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, magazyny energii;
 - zachowanie ładu przestrzennego (urbanistycznego i architektonicznego) zgodnie ze współczesnymi standardami, o czym napisano jw.

art.1 ust.2 pkt 10 i 13

W projekcie planu miejscowego 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 miejscowego 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 planu miejscowego jest bardzo dobrze skomunikowany, graniczy z istniejącymi drogami publicznymi: ul. Przemysłową i ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty. Dla obsługi komunikacyjnej terenów, w granicach projektu planu, wyznaczono przebieg dróg publicznych: odcinek drogi zbiorczej oraz drogi lokalnej.

art.1 ust.2 pkt 14

Projekt planu miejscowego wyklucza realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

art.1 ust.2 pkt 15

Na przedmiotowym terenie objętym projektem planu miejscowego nie uwzględnia się potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Ustalenia studium wykluczają zagospodarowanie terenu pod działalność rolniczą.

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. Przedmiotem prowadzonych analiz były:

- stan środowiska oraz potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń projektu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu,
- możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań na środowisko (w tym formy ochrony w sąsiedztwie) mogących być rezultatem ewentualnej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu objętego projektem planu,
- oddziaływania na poszczególne elementy środowiska z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu planu,
- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

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

W następstwie realizacji rozbudowy dróg w bezpośrednim sąsiedztwie (droga główna zlokalizowana na południe od obszaru projektu planu miejscowego, która jest łącznikiem z drogą ekspresową S19), opracowywany teren zyskał na znaczeniu w skali miasta, stymulując rozwój i realizację inwestycji. Założeniem planu miejscowego jest utworzenie strefy aktywności usługowej i przemysłowej. Przeznaczenie terenu pod inwestycje związane właśnie z ww. funkcjami ma na celu zainteresowanie inwestorów budową obiektów usługowych ponadlokalnych i przemysłowych, a tym samym utworzeniem nowych miejsc pracy.

Planowana zabudowa usługowo-produkcyjna oraz komunikacja może stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan nakłada zakaz lokalizacji:

- zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- a także
- określa wykorzystanie źródeł energii cieplnej – indywidualne niskoemisyjne lub zeroemisyjne źródła ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej.

Wg zaleceń studium - na obszarach przemysłowych i usługowych wpływających na jakość powietrza należy wprowadzić tereny o wysokich zdolnościach regeneracyjnych oraz odpowiednio przygotowane i utrzymane zielone dachy, zielone ściany.

Na terenie U-P wydzielono teren do zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym, stanowiącą barierę optyczną i psychologiczną dla potencjalnej zabudowy mieszkaniowej, która może rozwijać się w sąsiedztwie, podnosząc jednocześnie walory przestrzenne.

Zastosowano rozwiązania proekologiczne, jak: elewacje budynków o funkcji produkcyjnej (w tym składów, magazynów) kształtowane w formie zielonych ścian. Wprowadzono zróżnicowaną

wysokość zabudowy, która zapewni przepływ mas powietrza napływającego z kierunku zachodniego, tj. kierunku napływu głównych mas powietrza.

Nie prognozuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza w rejonie obszaru objętego projektem planu miejscowego, jednak realizacja i funkcjonowanie planowanej zabudowy w zależności od działalności, jaka będzie prowadzona może spowodować nieznaczne zwiększenie zanieczyszczenia powietrza.

W granicach planu miejscowego nie wykazano występowania cieków powierzchniowych, ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich stref ochronnych. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu miejscowego 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.

Realizacja planu miejscowego może przyczynić się do okresowego pogorszenia stanu środowiska, w wyniku niezbędnych na etapie inwestycyjnym: prac budowlanych, potrzeb transportu i składowania różnych materiałów oraz wykorzystania maszyn budowlanych i samochodów dostawczych. Na terenach dotąd niezagospodarowanych nastąpi zmiana ukształtowania powierzchni i utrata terenów biologicznie czynnych, jednakże zmiany te będą w pewien sposób rekompensowane poprzez ustalone wskaźniki procentowego udziału terenów biologicznie czynnych czy rozwiązania w zakresie infrastruktury błękitno-zielonej, zapewniające odpowiednie standardy środowiska.

Projektowana droga zbiorcza IKDZ, po jej realizacji, może być źródłem zwiększonego hałasu komunikacyjnego. W jej granicach teren niezagospodarowany pod elementy drogi należy zagospodarować zielenią przydrożną w formie szpaleru drzew, w pierwszej kolejności od strony północno-zachodniej. Mniejsze zagrożenie zwiększenia hałasu komunikacyjnego będzie powodować planowana droga KDL, łącząca teren z ul. Przemysłową.

Zgodnie z zaleceniami Studium dla harmonijnego kształtowania styków zabudowy o różnych funkcjach (dotyczy styku terenów produkcyjno-usługowych z zabudową mieszkaniową), poszanowania sąsiedztwa, oraz zasad kompozycji urbanistycznej, wprowadzono dzielące je tereny zieleni. W granicach przedmiotowego planu miejscowego nie występują obiekty przyrodnicze, gatunki roślin oraz siedliska objęte ochroną prawną, w myśl ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.). Obszar opracowania położony jest poza obszarem Natura 2000. W granicach przedmiotowego planu miejscowego nie występują tereny leśne oraz tereny rolne, objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).

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

art.1 ust.2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu miejscowego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Na terenie objętym projektem planu miejscowego zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 85 (AZP 103-76/72) - osada z okresu wpływów rzymskich, ujęta w gminnej ewidencji zabytków. Projekt planu miejscowego ustalił dla wspomnianego stanowiska strefę ochrony konserwatorskiej.

art.1 ust.2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego na zdrowie ludzi. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu miejscowego, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakazano lokalizacji:

- zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie U-P wydzielono część terenu do zagospodarowania pod zielenią urządzonej o charakterze izolacyjnym, w celu ochrony ewentualnej zabudowy mieszkaniowej (która może powstać na zachód od terenu objętego projektem planu) od możliwego negatywnego oddziaływania zabudowy usługowo-produkcyjnej.

W granicach projektu planu miejscowego 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 miejscowego uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do, określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową i produkcyjną zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg, co umożliwia ich bezpośrednią dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą korzystać zarówno ze środków komunikacji publicznej, jak i indywidualnego transportu. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Zabezpieczenie osobom ze szczególnymi potrzebami dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie planu miejscowego, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu projektu zagospodarowania terenu.

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 oraz na racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Przyjęte ustalenia umożliwią warunki inwestowania, w szczególności na terenach usług i produkcji.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu miejscowego uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty we władaniu firm i osób fizycznych. Nieliczne nieruchomości są własnością gminy miasto - Rzeszów. Realizacje inwestycji celu publicznego wskazanych w projekcie planu, tj. dróg publicznych, wymagać będą pozyskania przez miasto Rzeszów niezbędnych nieruchomości. Pod te cele wskazano w planie tereny w niezbędnym zakresie. Na pozostałych terenach możliwa będzie realizacja inwestycji komercyjnych.

art.1 ust.2 pkt 8

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

art.1 ust.2 pkt 9

Ustalenia projektu planu miejscowego 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 terenu i sposób jego zagospodarowania utrzymuje niezbędną ilość terenów pod obiekty z funkcją usługową, produkcyjną, komunikacyjną, w tym publiczną.

art.1 ust.4 pkt 1

Kształtując strukturę przestrzenną obszaru objętego projektem planu miejscowego dążono do minimalizowania transportochłonności. Istniejąca droga publiczna: ul. Przemysłowa obsługuje

komunikacyjnie część obszaru objętego planem, zaś planowane drogi publiczne (IKDZ i KDL), umożliwią obsługę terenów, które nie są obecnie dostępne komunikacyjnie. W projekcie planu miejscowego dla terenu U-P przewidzianego pod zabudowę ustalono w niezbędnym zakresie wskaźniki miejsc do parkowania, zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 0050/76/2024 z dnia 13 lutego 2024 r. Wskaźników nie ustalono dla terenu infrastruktury IW, ze względu na jego specyfikę.

art. 1 ust. 4 pkt 2

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

Dla terenów usług lub produkcji ustalono w projekcie planu miejscowego sposób realizacji miejsc do parkowania (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną liczbę.

art. 1 ust. 4 pkt 3

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w pasie drogowym ul. Przemysłowej, zlokalizowana jest ścieżka rowerowa oraz ciągi piesze służące przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. W chodniki i ścieżki rowerowe będzie wyposażona planowana droga oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem IKDZ, zlokalizowana w zachodniej części terenu objętego planem oraz droga zbiorcza – ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty, ulokowana na południe od granic projektu planu miejscowego.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Obszar objęty planem jest predysponowany do zabudowy. Tereny niezagospodarowane przenikają się ze zrealizowanymi jednostkowo inwestycjami. Przyjęte w projekcie planu miejscowego ustalenia mają na celu dalszą aktywizację tej części miasta, poprzez rozwiązania przestrzenne, w tym powiązania/rozwiązania komunikacyjne.

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 której plan nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie znalazł się w grupie planów, przewidzianych do uchwalenia w 2024 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej 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 cele publiczne, Gmina Miasto Rzeszów poniesie obciążenia finansowe wynikające z realizacji zapisanych w projekcie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. 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 dochodów 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 skutkować wzrostem dochodów budżetowych gminy z tytułu podatku od nieruchomości, generowanym przez rozwój nowej zabudowy. Nie przewiduje się, aby wejście w życie projektu planu miejscowego wiązało się z możliwością naliczenia opłat adiacenckich.