

UZASADNIENIE  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 349/16/2023 „Cisowy Park” 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)*

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających 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, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nr 349/16/2023 [...] 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.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr XC/1982/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie.

Dnia 4 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie, obejmującego obszary położone w rejonie ul. Welca, o łącznej powierzchni ok. 2,36 ha, na osiedlu Staromieście w Rzeszowie, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. W wyznaczonym terminie osoby fizyczne i prawne nie złożyły żadnych wniosków.

Do projektu planu nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie została opracowana prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym i aktualizacji.

Projekt planu miejscowego nr 349/16/2023 [...] przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, bez uwag. Następnie projekt planu miejscowego skierowany został do uzgodnień i opiniowania od dnia 25 września 2024 r. Wszystkie uwagi od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę.

*art. 1 ust. 3*

W trakcie opracowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta. W projekcie planu wyznaczono tereny pod zabudowę

mieszkaniową wielorodzinną oraz dopuszczono możliwość realizacji usług podstawowych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i decydujących o jakości ich życia. Zagospodarowanie ustalone w planie jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w otoczeniu optymalnie zaprojektowanego osiedla. W sąsiedztwie terenów objętych projektem planu występują wszelkie tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy. Zostały zaplanowane tereny pod komunikację w postaci dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej. Zabezpieczone zostały również tereny usług ponadlokalnych, usług edukacji takich jak szkoła podstawowa i przedszkole oraz usług zdrowia i pomocy społecznej np. żłobek.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego, oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa 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, 1a i 2*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni ok. 2,36 ha, położone w rejonie ul. Welca, na osiedlu Staromieście w Rzeszowie.

Istniejące zagospodarowanie przedmiotowych obszarów to tereny zieleni nieurządzonej. Obszary objęte opracowaniem planu miejscowego są w pełni uzbrojone i wyposażone we wszystkie sieci infrastruktury technicznej, które mogłyby być potrzebne do działań inwestycyjnych. Tuż przy wschodniej granicy, od strony ul. Welca, znajdują się dwa budynki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Na obszarach objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, przyjęty przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr LXXXIV/1846/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Celem mpzp nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie jest wyznaczenie parametrów dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w szczególności wysokości zabudowy, w związku ze zmianą zamierzenia inwestycyjnego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. W obowiązującym planie, ww. obszary, przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości nie większej niż 20 m – od 4 do 6 kondygnacji. W związku z przeprowadzonymi analizami, stwierdzono, że zasadnym jest sporządzenie nowego planu miejscowego, który ustali optymalne zasady zagospodarowania na tych terenach i umożliwi ich korzystne wykorzystanie. Tereny położone w granicach opracowania planu miejscowego, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości nie większej niż 30 m i ilości kondygnacji nadziemnych nie mniejszej niż 5 i nie większej niż 8. Dopuszcza się możliwość realizacji usług podstawowych na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz zieleni urządzonej. Realizacja projektu planu pozwoli na stworzenie zwartych

kwartałów zabudowy. Założenia te spełniają wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju. W projekcie planu uwzględniono także walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jej parametry zostały wyznaczone w nawiązaniu do terenów sąsiadujących istniejących i zaprojektowanych w obowiązującym mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie. Udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 %, ustalono taki sam jak w obowiązującym na tych obszarach mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie. Zgodnie z wytycznymi do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium (III.4.3.): „W przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza się na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy”.

Przeznaczenie terenów w planie miejscowym nie stoi w sprzeczności z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego, ustalonym w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, tj. obszarami mieszkaniowymi w strefie B – B.M.4 – obszary mieszkaniowe z zabudową jednorodziną lub wielorodziną o wysokości nie większej niż 35 m.

*art. 1 ust. 2 pkt 3*

Ustalenia projektu planu mpzp nr 349/16/2023 [...] uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż i kopalin. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu mpzp nr 349/16/2023 [...] na poszczególne elementy środowiska, określone zostały następujące zasady:

- ochrony powietrza – poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej - dopuszczono stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;

- ochrony środowiska wodnego - poprzez odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi – retencja w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzania do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu, z dopuszczeniem retencji z utwardzonych terenów parkingowych.

Przyjęte rozwiązania w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych zapewniają utrzymanie dobrego stanu środowiska wodno-gruntowego, w tym zapewnienie dostatecznej ochrony wód GZWP nr 425. Dopuszczone rodzaje źródeł energii cieplnej mają na celu wyeliminowanie lub znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

*art. 1 ust. 2 pkt 4*

Na terenie objętym projektem planu mpzp nr 349/16/2023 [...] oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Nie występują strefy konserwatorskie i stanowiska archeologiczne.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu mpzp nr 349/16/2023 [...] na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dopuszczone usługi o nieuciążliwym charakterze nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną one również na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

Zaopatrzenie w energię ciepłą może się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej, co pozytywnie wpłynie na jakość powietrza.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co mogłoby wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie planu wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

*art. 1 ust. 2 pkt 6*

W projekcie planu mpzp nr 349/16/2023 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, kontynuują założenia planu obowiązującego. Nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawią warunki inwestowania na terenach mieszkaniowych.

*art. 1 ust. 2 pkt 7*

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania istotną większość stanowią nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów. Jedyne niewielki udział stanowi własność Skarbu Państwa oraz własność prywatna.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie nie pełni żadnej funkcji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

*art. 1 ust. 2 pkt 9*

W projekcie planu mpzp nr 349/16/2023 [...] zagospodarowania uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu wskazana została minimalna powierzchnia biologicznie czynna niezbędna do prawidłowego funkcjonowania przestrzeni, która umożliwi racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi i będzie stanowiła element naturalny w zwartym kwartale zabudowy.

*art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13*

W projekcie mpzp nr 349/16/2023 [...] przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą obszaru planu. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetyczne.

W projekcie planu mpzp nr 349/16/2023 [...] uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt planu nie ustanawia zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

*art. 1 ust. 2 pkt. 14*

W projekcie planu mpzp nr 349/16/2023 [...] nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jak i nowych inwestycji w sąsiedztwie takich zakładów.

*art. 1 ust. 2 pkt. 15*

W projekcie planu mpzp nr 349/16/2023 [...] nie wyznaczono terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

*art. 1 ust. 4*

Przyjęte w projekcie mpzp nr 349/16/2023 [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Teren objęty projektem planu położony jest w dynamicznie rozwijającej się części miasta. W ślad za zabudową postępuje rozbudowa infrastruktury technicznej i układu drogowego.

Wielofunkcyjność na obszarach projektu mpzp nr 349/16/2023 [...] została osiągnięta poprzez zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, przestrzeń zieleni urządzonej oraz komunikację wewnętrzną. Takie gospodarowanie przestrzenią odniesie pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej oraz w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią w obrębie kwartałów zabudowy.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenów, które sąsiadują z drogami publicznymi. Przy ulicach: Welca i Krogulskiego zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwi mieszkańcom użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego.

- 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 2023r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest WIELOLETNIA PROGNOZA SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, w którym mpzp nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 r.