

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022
„Dworskie Ogrody” 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) 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 zainicjowane zostało uchwałą Nr LXVIII/1481/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu planu, zgodnie z intencją ww. uchwały, ma na celu 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).

Plan został opracowany na mapie zasadniczej pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Rzeszowie. Ze względu na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem miejscowym, tj. 141,47 ha, projekt sporządzony został w skali 1 : 2000 (zgodnie z § 6 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

W dniu 18 stycznia 2023 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 10 lutego 2023 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 15 (piętnaście) wniosków od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 01 sierpnia 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wpłynęło również 10 (dziesięć) 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 miały wpływ na podjęte decyzje przestrzenne.

W dniu 20 sierpnia 2024 roku projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany został do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i w dniu 29 sierpnia 2024 r. uzyskał pozytywną opinię. Jednocześnie dnia 26 sierpnia 2024 roku projekt przedłożono do uzgodnienia przez Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie, który pismem z dnia 13 września 2024 roku zaopiniował go negatywnie, kwestionując prawidłowość niektórych rozwiązań komunikacyjnych. Projekt planu skorygowano uwzględniając uwagi MZD. Zapisy projektu planu miejscowego dostosowano również do standardów wynikających z aktualnego orzecznictwa. Wprowadzone zmiany nie miały charakteru istotnych, nie wpłynęły na przyjęte założenia programowe i kompozycję przestrzenną. W takiej formie projekt planu przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

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/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.), która 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 godząc interesy właścicieli nieruchomości położonych w granicach planu miejscowego oraz tych 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 wnioskodawców. Zabezpieczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego tj. infrastrukturę komunikacyjną i społeczną oraz zieleni urządzonej o charakterze osiedlowym niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osiedla zabudowy mieszkaniowej. Incydentalnie ze względu na zapotrzebowanie dopuszczono usługi o charakterze ogólnomiejskim tworzące miejsca pracy i uzupełnienie potencjału strefy ekonomicznej.

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. 141,67 ha. Położony jest na osiedlu Przybyszówka oraz w niewielkim fragmencie na osiedlu Miłocin, w rejonie ulic: Krakowskiej Ceramicznej, Dworskie Ogrody, Technologicznej, Ropczyckiej i ul. Tarnowskiej. Zabudowa zlokalizowana jest na obrzeżach obszaru planu. W rejonie ul. Ceramicznej i ul. Krakowskiej jest to zabudowa produkcyjna ze składami i magazynami z niewielkim udziałem usług, głównie uzupełniających funkcje produkcyjną.

Realizowana w obszarze objętym planem i w jego zachodnim sąsiedztwie zabudowa nie posiada dostępu do infrastruktury społecznej, ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, usług o charakterze podstawowym oraz dróg zapewniających transport publiczny, pieszy i rowerowy.

Ukształtowanie terenu sprzyja inwestowaniu. Teren jest płaski z niewielkimi obniżeniami i wzniesieniami i nie stwarza ograniczeń w zagospodarowaniu. Obszar jest przedmiotem dużego zainteresowania inwestorów, czego wyrazem są wnioski o decyzje o warunkach zabudowy, uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej tzw. Lex Deweloper oraz wydawane w ich konsekwencji decyzje administracyjne. Przedmiotem wniosków jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Skala tych zamierzeń jest bardzo różna. Wnioski dotyczą zarówno zabudowy mieszkaniowej niskiej, średniowysokiej jak i wysokiej. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy aby wykształcić samowystarczającą jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych. Plan zapewni wielofunkcyjną przestrzeń, w której dominować będzie zabudowa mieszkaniowa dla kilkunastu tysięcy mieszkańców uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, społeczną (usługi edukacji i kultury), usługi komercyjne, tereny zagospodarowane pod zieleni i rekreację. Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia terenów o przybliżonej powierzchni, są to tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 6,85 ha,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni około 6,95 ha,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o łącznej powierzchni około 4,94 ha,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni około 37,60 ha,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o łącznej powierzchni około 13,62 ha,
- usług o łącznej powierzchni około 10,81 ha,
- usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji o łącznej powierzchni około 2,23 ha,
- usług edukacji – szkoła podstawowa o powierzchni około 1,52 ha,
- usług kultury i rozrywki, o powierzchni około 0,65 ha,
- usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, o powierzchni około 5,49 ha,

- usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej 2,69 ha,
- drogi głównej ruchu przyspieszonego o powierzchni około 0,10 ha,
- drogi głównej lub drogi zbiorczej o powierzchni około 6,61 ha,
- dróg zbiorczych o łącznej powierzchni około 7,16 ha,
- drogi zbiorczej lub drogi lokalnej o powierzchni około 3,00 ha,
- dróg lokalnych o łącznej powierzchni około 10,53 ha,
- dróg dojazdowych o łącznej powierzchni około 3,57 ha,
- komunikacji drogowej wewnętrznej o łącznej powierzchni około 3,93 ha,
- komunikacji pieszo-rowerowej o łącznej powierzchni około 0,21 ha,
- komunikacji pieszej o łącznej powierzchni około 0,04 ha,
- komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej o powierzchni około 0,53 ha,
- komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 2,62 ha,
- parkingu lub zieleni urządzonej o powierzchni około 0,13 ha,
- placu lub rynku o powierzchni około 0,27 ha,
- wodociągów 0,38 ha,
- zieleni urządzonej o łącznej powierzchni około 8,32 ha,
- zieleni urządzonej wysokiej o łącznej powierzchni około 0,72 ha.

Ustalone przeznaczenia terenów j.w. pozwolą na pełne wykorzystanie potencjału obszaru tej części miasta jednocześnie zapewnią maksymalną samowystarczalność jednostki mieszkaniowej.

Występujący w obszarze planu miejscowego istniejący układ komunikacyjny jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. W konsekwencji w projekcie planu wyznaczono niezbędny system drogowy kontynuując ustalenia przyjęte w tym zakresie w obowiązujących planach miejscowych (nr 156/11/2007 w rejonie „Rzeszów - Dworzysko”, nr 168/7/2008-1 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, a także nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie” oraz nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A), w szczególności w rejonie strefy gospodarczej Rzeszów-Dworzysko w rejonie ul. Technologicznej oraz ulic: Krakowskiej, Miłocińskiej i Tarnowskiej.

W projekcie uwzględniono również rozwiązania układu komunikacyjnego przyjęte i wypracowane w dokumencie Studium oraz analizę transportochłonności wykonaną na potrzeby projektu planu dla wyznaczonych terenów zabudowy o różnej funkcji. Zaproponowany układ komunikacji uzupełniony o system dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz tereny komunikacji pieszej, place z małą architekturą i zielenią ułatwi przemieszczanie się w obrębie projektowanej w obszarze planu jednostki mieszkaniowej i poza nią. Zapewni dostęp do m.in. infrastruktury społecznej, terenów rekreacji i wypoczynku oraz miejsc pracy. Projektowane osiedle mieszkaniowe na kilkanaście tysięcy mieszkańców jest zgodne z wizją miasta określoną w Studium jako „*miasto dobre dla życia*”.

Zaprojektowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne mają na uwadze wykreowanie przyjaznej dla mieszkańców, komfortowej i estetycznej zabudowy o zróżnicowanych parametrach i zagospodarowaniu uwzględniających wszystkie uwarunkowania w tym: istniejący stan zagospodarowania w obszarze planu i poza nim, wnioski złożone do projektu planu oraz dokument planistyczny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Zapewniają także realizację zadań gminy, do których jest ona zobligowana np.: w zakresie oświaty, zdrowia, kultury.

Projekt planu miejscowego w granicach obszaru planu wydziela kilka zespołów mieszkaniowych odmiennych pod względem charakteru i formy zabudowy co wynika z zastanego kontekstu przestrzennego i ustaleń dokumentu Studium. Integrują je: projektowany układ komunikacji oraz sieć terenów służących komunikacji pieszej i rowerowej, a także projektowana zielenią urządzona o różnym charakterze. Wyznaczone w projekcie planu tereny wypełniają obszar objęty planem w sposób

zrównoważony zachowując właściwe proporcje pomiędzy poszczególnymi funkcjami. Wszystkie projektowane tereny przenikają się, funkcjonują wspólnie zapewniając harmonijne rozwiązania przestrzenne. W kompozycji przestrzennej zabudowy na obszarze objętym planem wskazano miejsca formalnie ważne, które należy wyróżnić w formie akcentów i dominant architektonicznych, czy zamknięć widokowych lub enklaw zieleni. Będą one podkreślać i krystalizować przestrzeń, umożliwiać ich identyfikację czy podkreślać rangę miejsca.

Wyznaczone w planie tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w południowym i wschodnim obszarze planu (tereny graniczące z Osiedlem Miłocin, rejon ul. Dworskie Ogrody) są uzupełnieniem i kontynuacją formy i sposobu kształtowania zabudowy istniejącej. Wyznaczono zatem tereny mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne o niskiej wysokości i intensywności wkomponowane w zastany układ przestrzenny. Wyodrębniono również tereny pod mieszkalnictwo wielorodzinne o większej wysokości i intensywności determinujące formę i wielkość zabudowy w części północnej obszaru planu, w sąsiedztwie już istniejących lub nowo wznoszonych średniowysokich lub wysokich budynków wielorodzinnych. Najwyższe wskaźniki intensywności i wysokości zgodne z możliwościami jakie daje Studium, zaprojektowano w rejonie ul. Technologicznej i rejonie inwestycji realizowanej na podstawie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Dla uporządkowania zabudowy wyznaczono obowiązujące linie zabudowy, które pozwolą na wykształcenie pierzei ulic. Wzdłuż wielu z nich nakazano lokalizację w parterach budynków funkcji usługowej aby wykształciła w przyszłości linię zabudowy tzw. „aktywną krawędź”. Wraz z wyznaczonym w ich sąsiedztwie terenem komunikacji pieszej uzupełnionej zielenią, będą odgrywać istotną rolę w aktywizowaniu usług i handlu, sprzyjać kontaktom i tworzeniu więzi społecznych, a także eliminowaniu anonimowości.

Uzupełnieniem i dopełnieniem zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania osiedla usługi na poziomie podstawowym i ogólnomiejskim zarówno publiczne jak komercyjne. Pełne wykorzystanie i czerpanie z oferty tych usług zapewnia ich lokalizacja w przestrzeni osiedla oraz dobre powiązania komunikacyjne umożliwiające szybki i łatwy dostęp do nich, w tym pieszy w maksymalnym czasie 15 minut. W następstwie przeprowadzonych analiz zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, zgodnie ze standardami określonymi w Studium, zarezerwowano tereny pod usługi edukacji o charakterze podstawowym, w szczególności pod szkołę podstawową i przedszkola, a także usługi zdrowia, w tym żłobki, przychodnie, domy opieki oraz tereny usług kultury. Miejscem koncentracji tych usług jest centrum założenia projektu planu, z rynkiem i domem kultury. Skupione wokół ogólnodostępnych przestrzeni komunikacji pieszej oraz rynku, usług publicznych, uzupełnione o zieleni tworzą wraz z innymi usługami np.: lokalizowanych w parterach zabudowy lub na wyodrębnionych terenach lokalne centrum osiedlowe. Zagospodarowanie tego terenu uzupełnia mała architektura, zieleni urządzone, różne formy wodne, dające szansę na wykreowanie przyjaznej mieszkańcom przestrzeni, gwarantujące funkcje społeczno-kulturowe i gospodarczo-rekreacyjne.

Wydzielenie w północnej części osiedla rozległych terenów pod zabudowę mieszkaniową o wysokim wskaźniku intensywności oraz bliskie sąsiedztwo strefy gospodarczej „Rzeszów-Dworzysko” wpłynęło na decyzję o uzupełnieniu tych terenów o dodatkowe usługi podstawowe. Incydentalnie dopuszczono również usługi o charakterze ogólnomiejskim. Wskazano je w rejonie ul. Technologicznej mając na uwadze lokalne uwarunkowania i potrzebę dopełnienia potencjału specjalnej strefy ekonomicznej. Usługi te będą wspierały rozwój gospodarczy miasta i wpływały na atrakcyjność inwestycji planowanych w jego granicach jednocześnie generując miejsca pracy zarówno dla mieszkańców miasta jak i projektowanego osiedla. Tereny działalności gospodarczej są niezwykle istotne dla utrzymania wysokiego poziomu życia i pracy. Wobec powyższego podtrzymano również

dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu w rejonie ulic: Krakowskiej i Ceramicznej przeznaczając go pod produkcję i usługi (co jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa).

Ważnym elementem w strukturze osiedla jest zieleń urządzona. Pełni ona nie tylko funkcje wypoczynku i rekreacji. Ma również wpływ na klimat lokalny, a pośrednio na zdrowie ludzi. Kształtuje estetykę osiedla. Dla projektowanej jednostki mieszkaniowej zabezpieczono w niezbędnym zakresie tereny zieleni urządzonej, o różnej skali i różnym charakterze. Wyznaczone tereny zieleni zarówno osiedlowej o dużej powierzchni jak i mniejszej o charakterze zieleni elementarnej są zgodnie z wymogami Studium i określonymi w nim standardami.

Największym obszarem zieleni (płucem osiedla) jest teren publicznego parku o powierzchni około 10 ha wraz z nieco mniejszym terenem zieleni osiedlowej oraz terenami sportu i rekreacji, w tym stadionu KS Przybyszówka przy ul. Ks. Józefa Czyża. Mają one potencjał na zagospodarowanie szerokim wachlarzem funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, w szczególności: przyrodniczych ścieżek dydaktycznych, nowoczesnych placów zabaw, placów z urządzeniami fitness dla młodszych i starszych odbiorców, stref gier, ścieżek pieszych i rowerowych również zaplecza gastronomicznego i sanitarnego. Połączone są systemem mniejszych, ale nie mniej ważnych terenów zielonych wyznaczonych jako skwery, enklawy zieleni, aleje. Towarzyszą ciągom pieszym lub rowerowym. Stanowią w układzie osiedla istotny element kompozycyjny, estetyczny i rekreacyjny jednocześnie wspomagają ekologiczną rolę zieleni osiedlowej. Ułatwiają również przemieszczanie się w obrębie projektowanej jednostki mieszkaniowej. Na większości terenów wyznaczonych wzdłuż ul. Technologicznej wprowadzono elementarną zieleń urządzoną. W terenach usługowych będzie to zieleń w formie szpaleru drzew, a na wyznaczonych odrębnie terenach zieleni – zieleń wysoka. Wykształci się w ten sposób swoisty rodzaj izolacji terenów nowej jednostki mieszkaniowej od strony „strefy gospodarczej Dworzysko”.

Wszystkie tereny wyznaczone w projekcie planu uwzględniają standardy i parametry zawarte w dokumencie planistycznym dla miasta Rzeszowa (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (Uchwała Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023r., obszary wg strefy B) oraz są zgodne z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Dla wszystkich terenów ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów. 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 publicznych. Wynikiem tych ustaleń będzie zrealizowana w przyszłości samodzielnie funkcjonująca jednostka mieszkaniowa gwarantująca dobrą jakość życia mieszkańcom i użytkownikom.

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. Uwzględnia 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.

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.

Celem planu jest wykształcenie na obszarze planu samowystarczalnej jednostki mieszkaniowej, uzyskanie spójnych rozwiązań przestrzennych, prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz zabezpieczenie niezbędnego terenu pod usługi edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki, terenów zieleni urządzonej.

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 dostępny samorządowy park o łącznej powierzchni ok. 7 ha, a także określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w promieniu dościa 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 produkcyjną, 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 ciepłą z indywidualnych niskoemisyjnych, zeroemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii. Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

Przez teren opracowania przebiegają gazociągi średniego ciśnienia DN400 i DN700. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania dla gazociągów, 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 zieleni urządzoną czy wydzielając część terenu pod zieleni 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 szerokości 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 o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336, z późn. zm.). 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 2022 r., poz. 2409).

Wskazane w projekcie planu miejscowego 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 ciepłą 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 wschodniej na osiedlu Miłocin zlokalizowany jest Park przy Zespole Szkół Agropredsiębiorczości. Projekt planu dzięki przyjętym rozwiązaniom funkcjonalno-przestrzennym, nie będzie przesłaniał ani w inny sposób oddziaływał negatywnie na to założenie.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków na zdrowie ludzi i środowisko, w tym możliwości wystąpienia poważnych awarii, w następstwie realizacji ustaleń projektu planu. W projekcie planu wyznaczono teren usług, produkcji lub składów i magazynów. Jest to teren istniejącej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i 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 dostępny samorządowy park, tereny zieleni elementarnej oraz zieleni wzdłuż ciągów pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych. W planie określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W celu zachowania korzystnego przewietrzania przyszłego osiedla zastosowano gradację wysokości zabudowy, wydzielono pasy piesze z zielenią urządzoną stanowiące przedpola w strefach zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterach. Tereny mieszkaniowe dzięki narzuconym liniom zabudowy gwarantują odpowiednio duże przestrzenie pomiędzy poszczególnymi terenami zabudowy. Ograniczono również szerokość elewacji budynków lub części budynków. 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 zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. 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 zasad ich zagospodarowania aktywizują, niegdyś użytkowane rolniczo, obecnie w dużej mierze niezagospodarowane, nieużytkowane 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 intensywniej zabudowy.

Wyznaczenie w projekcie planu terenów z przeznaczeniem pod infrastrukturę społeczną, w tym usługi edukacji, zdrowia i pomocy społecznej, kultury i rozrywki, zieleni urządzonej, zgodnie ze standardami określonymi w Studium (rozdział III.3.1 „Mieszkańcy i infrastruktura społeczna”), a także infrastrukturę komunikacyjną, zwiększą 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 stanowiące w większości własność prywatną o bardzo rozdrobnionej strukturze. Są to wąskie i długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe. Większe powierzchniowo nieruchomości należą do Parafii rzymsko - katolickiej w Rzeszowie oraz firm deweloperskich. Własność miasta ogranicza się jedynie do niewielkich terenów, w tym dróg. Jest ich jednak niewiele, dlatego wyznaczone w projekcie planu, w niezbędnym zakresie, tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego (usług publicznych, zieleni urządzonej – publicznie dostępnego parku samorządowego 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

Nie dotyczy.

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. Konsekwencją tej analizy była konieczność zarezerwowania dla tak rozległego i liczebnego osiedla niezbędnego terenu dla funkcji edukacji, w tym w szczególności dla realizacji szkoły podstawowej, przedszkoli, żłobków oraz zarezerwowania terenu pod szkołę średnią. Aby zapewnić im dobrą jakość życia wyznaczono również tereny zieleni urządzonej (pod publicznie dostępny samorządowy park), a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne) zapewniającą dojazd i dojście.

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) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowywane przyłącza. Ustalenia dotyczące zapewnienie 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 dopuszczane). 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

Występujący w obszarze planu układ komunikacyjny jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. W projekcie planu wyznaczono tereny pod komunikację publiczną, która jest kontynuacją przyjętych ustaleń w obowiązujących planach miejscowych

(nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A), kontynuacją przebiegu istniejących dróg po stronie północnej planu (od strefy ekonomicznej Rzeszów-Dworzysko) oraz kontynuacją rozwiązań strategicznego układu komunikacyjnego Studium dla tego obszaru, zapewniając dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów jak i powiązanie z miejskim układem drogowym.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Obszar objęty planem sąsiaduje z drogami publicznymi: ul. Krakowską i ul. Technologiczną, przy których zlokalizowane są przystanki autobusowe co umożliwia mieszkańcom już istniejącej zabudowy mieszkaniowej korzystanie z transportu miejskiego. Nie zapewni on jednak wystarczającego transportu miejskiego dla nowych terenów mieszkaniowych, terenów usług, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej. Opracowany układ komunikacyjny przewiduje możliwość realizacji nowych połączeń na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zbiorcze i lokalne. Szerokości projektowanych ulic uwzględniają potencjalny ich przebieg.

art. 1 ust. 4 pkt 3

W pasach drogowych dróg zbiorczych oraz dróg lokalnych o kierunku wschód – zachód, północ południe przewidziano lokalizację obustronnych chodników i ścieżek rowerowych.

Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu uzupełniają: drogi dojazdowe, a także komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa oraz ciągi piesze lub pieszo-rowerowe w zieleni wydzielone w części graficznej planu.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. W rejonie objętym projektem planu postępuje systematycznie intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Obszar objęty projektem planu jest przedmiotem dużego zainteresowania inwestorów, czego wyrazem są wnioski o decyzje o warunkach zabudowy, uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz wydawane w ich konsekwencji decyzje administracyjne. Sam teren opracowania zagospodarowany jest w niewielkim stopniu - zabudowamieszkaniową wielorodzinną w rejonie skrzyżowania ul. Technologicznej i ul. Dworskie Ogrody oraz zabudowa jednorodzinna w rejonie ul. Ropczyckiej.

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 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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.