UZASADNIENIE DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 365/4/2025 terenu komunikacji drogowej publicznej na osiedlu Zalesie w Rzeszowie.

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.)

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz 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 w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, 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 2026 poz.670). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 12 lutego 2026 r., zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XXXIV/678/2025 z dnia 25 listopada 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 365/4/2025 terenu komunikacji drogowej publicznej na osiedlu Zalesie w Rzeszowie, w prasie miejscowej – „Super Nowości" oraz poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W ogłoszeniu podano termin (do dnia 9 marca 2026 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych w wyznaczonym terminie, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu. Sporządzono wykaz wniosków wraz z propozycją rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Projekt mpzp nr 365/4/2025 terenu komunikacji drogowej publicznej na osiedlu Zalesie w Rzeszowie, obejmuje obszar o powierzchni około 1,25 ha położony przy ul. Wieniawskiego, łączącej osiedle Słocina z osiedlem Zalesie.

Na terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt mpzp nr 365/4/2025 opracowany został ze względu na potrzebę zarezerwowania terenu niezbędnego dla realizacji skrzyżowania planowanej drogi publicznej głównej z ul. Wieniawskiego.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu.

W dniu 23 lipca 2026 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu.

Następnie projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Równocześnie został on udostępniony do publicznego wglądu w BIP Miasta Rzeszowa.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozytywnych opinii i uzgodnień Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 365/4/2025 terenu komunikacji drogowej publicznej na osiedlu

Zalesie w Rzeszowie. Prezydent w ogłoszeniu z dnia ……. 2026 r. poinformował o sposobach, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były ważone interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie będą zgodne ze Studium. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.), obszar objęty przystąpieniem, położony jest częściowo w obszarze ogródków działkowych B.ZD. Niezgodność z kierunkami zawartymi w Studium, jest konsekwencją zmiany przebiegu końcowego odcinka zrealizowanej drogi głównej (ul. Pułkownika Stanisława Elgasa).

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), do dnia wejścia w życie planu ogólnego, wyłączono obowiązek *„sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”* oraz obowiązek *„stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium”, jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium”.* Wobec powyższego, dla projektu mpzp wyznaczającego wyłącznie teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, zgodność przewidywanych ustaleń ze Studium nie jest wymagana.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 i 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, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Ww. zagadnienia 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, a także potrzeb zrównoważonego rozwoju co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest na osiedlu Zalesie, przy ul. Wieniawskiego. Od strony południowo – wschodniej graniczy z odcinkiem drogi głównej wyznaczonej w mpzp nr 92/22/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „B” oraz zabudową mieszkaniową, natomiast od strony zachodniej przylega do terenu usługowego.

Teren jest w pełni uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

Projekt mpzp nr 365/4/2025 terenu komunikacji drogowej publicznej na osiedlu Zalesie w Rzeszowie, umożliwi w przyszłości realizację połączeń drogowych podstawowego układu komunikacyjnego tej części miasta (m. in. skrzyżowania dróg publicznych: drogi głównej lub drogi zbiorczej).

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zagospodarowania, respektujących istniejące uwarunkowania a także politykę przestrzenną miasta.

W projekcie planu wyznacza się teren drogi głównej lub drogi zbiorczej (1KDG–KDZ). Projekt planu ustala minimalną szerokość jezdni (6,0 m), drogi dla pieszych (2,0 m) oraz drogi dla rowerów (2,5 m). Projekt dopuszcza lokalizowanie jezdni dodatkowych.

Realizacja drogi spowoduje zmiany w krajobrazie (tj. utwardzenie dużej powierzchni terenu), ale jednocześnie zapewni właściwą obsługę komunikacyjną i rozwój sąsiednich terenów zabudowy.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska.

Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu, określone zostały zasady gospodarowania wodami opadowo-roztopowymi. Wody opadowo-roztopowe z nawierzchni utwardzonych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej lub poprzez istniejące rowy do potoku Czekaj, przy czym dopuszcza się retencję lub wykorzystanie błękitno-zielonej infrastruktury. Wody opadowo-roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych będą alternatywnie do zagospodarowania z infiltracji wód do gruntu lub wykorzystania błękitno-zielonej infrastruktury.

Rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zmniejszają jednocześnie podatność na zmiany klimatu.

W granicach planu nie wykazano występowania cieków powierzchniowych, ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich stref ochronnych. Na działce nr 290, obr. 209 Zalesie zlokalizowany jest rów. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska wodno-gruntowego.

Realizacja ustaleń planu może przyczynić się do okresowego pogorszenia stanu środowiska, w wyniku niezbędnych na etapie inwestycyjnym prac budowlanych. Na etapie eksploatacyjnym nie przewiduje się zwiększonych uciążliwości zanieczyszczenia powietrza.

W granicach przedmiotowego projektu planu nie występują obiekty przyrodnicze, gatunki roślin oraz siedliska objęte ochroną prawną, o których mowa w ustawie o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13, z późn. zm.). W obszarze objętym projektem planu brak jest złóż kopalin ani utworzonych dla złóż obszarów i terenów górniczych. W granicach opracowania nie ma również zlokalizowanych odwiertów gazowych, urządzeń technologicznych oraz gazociągów kopalnianych. Obszar opracowania położony jest poza terenami Natura 2000 oraz Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 425. W obszarze objętym projektem planu brak jest gruntów leśnych oraz terenów rolnych wysokich klas.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu znajduje się krzyż przydrożny wraz z ogrodzeniem z 1926 r., wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa. W projekcie mpzp objęto ochroną krzyż przydrożny wraz z ogrodzeniem, poprzez nakaz zachowania formy, materiału i gabarytów obiektu.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest innych obiektów czy zespołów zabytkowych, nie występują dobra kultury współczesnej ani stanowiska archeologiczne.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z realizacją ustaleń planu. Obszar objęty projektem planu przeznacza się w całości pod komunikację drogową publiczną (teren drogi głównej lub drogi zbiorczej). Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną między osiedlami Zalesie i Słocina oraz planowaną drogą główną w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „B”. Planowana droga publiczna zapewni

dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, służb oczyszczania miasta, co będzie mieć wpływ na bezpieczeństwo i jakość życia mieszkańców.

Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu i zapylenia (dowóz i składowanie materiałów), wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na plac budowy, będzie miała charakter krótkotrwały. Stałym źródłem hałasu komunikacyjnego pozostanie ul. H. Wieniawskiego i ul. Pułkownika Stanisława Elgasa.

Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu - nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

W granicach objętych projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo Wodne ani obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ustalenie na przedmiotowym obszarze drogi dla pieszych – obustronnej, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m oraz drogi dla rowerów – co najmniej jednostronnej, dwukierunkowej, o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m, które ułatwią przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

art. 1 ust. 2 pkt 6

Wyznaczony w planie teren drogi głównej lub drogi zbiorczej 1KDG–KDZ jest częścią układu transportowego niezbędnego dla sprawnego funkcjonowania osiedli Zalesie oraz Słocina. Walory ekonomiczne przestrzeni są w tym przypadku mniej istotne niż korzyści, jakie będą czerpać mieszkańcy miasta z poprawy obsługi transportowej. Realizacja infrastruktury drogowej poprawi dostępność komunikacyjną, usprawni transport publiczny, przyspieszy przemieszczanie się i zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenów.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W trakcie opracowania projektu planu przeanalizowano istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważająca część gruntów stanowi własność Gminy Miasta Rzeszów, w tym część terenów znajduje się w użytkowaniu wieczystym Polskiego Związku Działkowców. Pozostała część terenów to własność prywatna i podmiotów gospodarczych.

Realizacja celu publicznego będzie wymagać od Gminy Miasto Rzeszów wykupu nieruchomości przeznaczonych na to przedsięwzięcie.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie mpzp nr 365/4/2025 uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Projekt planu miejscowego uwzględnia potrzebę rozbudowy dróg publicznych, które są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego miasta. Budowa łącznika wpłynie na poprawę dostępności mieszkańców do transportu publicznego w tej dynamicznie się rozwijającej się części miasta.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ustalono możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu oraz tych które nie są związane z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem gazociągów wysokiego ciśnienia oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, pod warunkiem, że nie wykluczy to

możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;

Ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie: gospodarowania wodami opadowo-roztopowymi oraz zaopatrzenia w energię elektryczną.

Powiązanie terenu drogi głównej lub drogi zbiorczej 1KDG–KDZ stanowi połączenie z układem zewnętrznym w formie skrzyżowania dróg publicznych: drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej jako KDG.1 w mpzp 92/22/2004 w części „B"; ul. Wieniawskiego i ul. Pułkownika Stanisława Elgasa.

art. 1 ust. 2 pkt 15

Na obszarze objętym przedmiotowym planem nie występują potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwiązań produkcji rolniczej.

art. 1 ust. 4

Obszar objęty planem miejscowym jest zlokalizowany w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług na granicy osiedli Zalesie i Słocina. W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren przeznaczony pod teren drogi głównej lub drogi zbiorczej 1KDG–KDZ. Planowane połączenie w formie skrzyżowania istniejących dróg publicznych będzie skutkować zmniejszeniem transportochłonności i usprawni wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Na obszarze projektu planu miejscowego przewidziano drogi dla pieszych i rowerów, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przedstawionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wyników 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.

Na podstawie wyników analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Rzeszowie z listopada 2023 r, wskazano obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są to obszary pod realizację nowych inwestycji celu publicznego, w tym: zieleni publicznej, usług publicznych, dróg publicznych głównego układu komunikacyjnego miasta, poszerzenia cmentarzy komunalnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 365/4/2025 terenu komunikacji drogowej publicznej na osiedlu Zalesie w Rzeszowie ze względu na pilną konieczność zarezerwowania terenu komunikacji drogowej publicznej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej tej części miasta jest zasadny do sporządzenia.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wiązać się z koniecznością poniesienia przez gminę obciążeń finansowych związanych z przejęciem nieruchomości. Ze względu na powyższe, przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.