

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze 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.

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, 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). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały Nr LXXIV/1599/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2023 r., tzn. przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast zaopiniowany i uzgodniony po 24 września 2023 r.

W dniu 14 marca 2023 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie „Super Nowości”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 7 kwietnia 2023 r., do projektu planu wpłynęło 17 pism z wnioskami od osób fizycznych, natomiast po terminie złożono 6 pism z wnioskami. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. W trakcie procedury, zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a jej zakres uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

W dniu 27 listopada 2026 r. projekt planu przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, gdzie uzyskał pozytywną opinię.

W grudniu 2026 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z sugestiami przekazanymi przez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Rzeszowa, do tekstu planu wprowadzono niewielkie korekty, polegające w szczególności na:

- zwiększeniu ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy z 9,0 m do 11,0 m oraz maksymalnej liczby kondygnacji z 2 do 3 w terenach 2ZP i 3ZP,
- doprecyzowaniu i rozszerzeniu katalogu dopuszczeń w terenach 1ZP, 2ZP oraz 3ZP,

- dopuszczeniu budowli ochronnych w terenach 2ZP i 3ZP.

Zmiany te mają charakter uzupełniający oraz porządkujący i nie wpływają na przeznaczenie terenów. Ich celem jest zwiększenie elastyczności w zagospodarowaniu parku lub stoku narciarskiego.

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

Obszar objęty projektem mpzp nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie zlokalizowany jest we wschodniej części miasta na osiedlu Matysówka, w sąsiedztwie ulicy Wierchowej, ulicy Nowe Wzgórze oraz ulicy Pienińskiej.

Przedmiotowy obszar położony jest na północnym stoku Pogórza Dynowskiego, charakteryzującym się znacznymi spadkami terenu oraz występowaniem osuwisk. Obszar ten pokrywają głównie nieużytki, lasy oraz zadrzewienia. Rzeźba terenu, liczne zarośla i rozległy widok na panoramę Rzeszowa podnoszą walory krajobrazowe tego miejsca, czyniąc je szczególnie atrakcyjnym do zagospodarowania na cele rekreacyjne i wypoczynkowe. W północno-wschodniej części obszaru objętego planem, na działce nr ewid. 1118/1 obr. 228, wybudowany został budynek mieszkalny jednorodzinny.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: Wierchowej, Nowe Wzgórze oraz Pienińskiej, występuje wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, brak jest usług i przestrzeni publicznych.

Istniejąca na osiedlu Matysówka zieleń urządzona, nie jest wystarczająca do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie dostępu do terenów zielonych.

Celem planu miejscowego jest zabezpieczenie terenu pod ważną inwestycję ogólnomiejską – park lub stok narciarski – stanowiącą uzupełnienie monofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej na osiedlu Matysówka, o tereny rekreacyjne i wypoczynkowe. Planowane zagospodarowanie zwiększy atrakcyjność osiedla, stworzy warunki do aktywnego spędzania czasu, poprawi jakość życia mieszkańców oraz zapewni dostęp do terenów zieleni urządzonej w promieniu 700 metrów dla ponad połowy mieszkańców Matysówki.

Projekt planu uwzględni wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Jego ustalenia są zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Dla obszaru objętego mpzp nr 335/2/2023 przewidziano zieleń urządzoną i przestrzeń publiczną oraz dopuszczono ustalenie w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia lub zasad zagospodarowania terenu, adekwatnych do istniejącego zainwestowania.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP, 3ZP) i tereny dróg publicznych (1KDL i 1KDD), których linie rozgraniczające stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW).

Teren 1ZP należy zagospodarować jako zieleń urządzoną o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej w formie parku lub stoku narciarskiego, natomiast tereny 2ZP oraz 3ZP jako zieleń urządzoną z niezbędnym zapleczem parku lub stoku narciarskiego, które umożliwią realizację różnorodnych form aktywności na świeżym powietrzu. Planowany park wpisuje się w kategorię ogólnodostępnej zieleni o funkcji wypoczynkowej (*Studium*, s. 234), natomiast stok narciarski to zieleń o funkcji sportowo-rekreacyjnej, związanej z aktywnością na świeżym powietrzu, obejmująca otwarte obiekty sportowe wraz z niezbędnym zapleczem (*Studium*, s. 234 i 254).

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad zabudowy oraz zagospodarowania terenów, dostosowanych do otaczającego krajobrazu, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta. Dla terenów zieleni urządzonej, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dróg publicznych określono nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu.

Dla terenu 1ZP ustalono minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej, natomiast, w terenach 1MNW, 2ZP i 3ZP, na których przewiduje się zabudowę, ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, udział powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ilość i sposób realizacji miejsc do parkowania.

Powiązania komunikacyjne obszaru objętego mpzp nr 335/2/2023 z zewnętrznym układem tworzą ul. Wierchowa oraz ul. Nowe Wzgórze, ul. Pienińska, ul. Łany w Gminie Tyczyn i ogólnodostępna droga wewnętrzna, które zlokalizowane są poza obszarem objętym planem miejscowym. Teren drogi dojazdowej 1KDD stanowi rezerwę do rozbudowy istniejącej ulicy Wierchowej, natomiast teren drogi lokalnej 1KDL stanowi kontynuację ul. Łany, zlokalizowanej w Gminie Tyczyn.

Obsługa komunikacyjna terenu 1MNW odbywać się będzie z ul. Nowe Wzgórze - poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym oraz poprzez wydzieloną liniami podziału wewnętrznego część terenu 1ZP oznaczoną symbolem [zp], do zagospodarowania pod dojście i dojazd. Teren 2ZP dostępny będzie bezpośrednio z ul. Wierchowej, teren 3ZP – bezpośrednio z ul. Nowe Wzgórze lub z drogi lokalnej 1KDL, natomiast teren 1ZP z ulic: Wierchowej i Nowe Wzgórze, poprzez obowiązkowe w terenach 2ZP i 3ZP dojścia i dojazdy. Dodatkowo dla terenu 1ZP ustalono dostępność komunikacyjną z ul. Nowe Wzgórze poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym.

W planie miejscowym nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP oraz 3ZP), które zostały wskazane jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Ponadto, z uwagi na istniejące uwarunkowania w terenie 1MNW, w tym aktualną strukturę własnościową (cały teren 1MNW stanowi własność jednego podmiotu), nie zachodzi potrzeba określania w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obowiązek taki nie wynika również z ustaleń Studium.

Ustalenia planu uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni, z poszanowaniem istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Plan spowoduje rozwój terenów zieleni, utrzymanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenie powierzchni utwardzonych oraz ograniczenie zabudowy do niezbędnego zaplecza.

Art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym 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,
- istniejące problemy ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji projektu mpzp, w szczególności dotyczące obszarów chronionych,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu,
- oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, czasowe lub długotrwałe planowanego zagospodarowania terenu objętego projektem mpzp na poszczególne elementy środowiska.

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

Planowany teren zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej, będzie spełniał ważną funkcję ekologiczną w systemie przyrodniczym miasta, wpisując się w działania mające na celu adaptację miasta do zmian klimatu.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady:

- ochrony powietrza – poprzez zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony wód podziemnych – poprzez:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z indywidualnych ujęć wód podziemnych lub ze zbiorników retencyjnych gromadzących wodę opadową i roztopową,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i ścieków przemysłowych (po podczyszczeniu) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:

- tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
 - pozostałe tereny – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu, przy czym dopuszcza się retencję lub odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych do rowów lub cieków wodnych za pomocą regulatora przepływu;
- ochrony jakości życia mieszkańców – poprzez przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną (1ZP, 2ZP i 3ZP) o funkcji wypoczynkowej lub sportowo rekreacyjnej, umożliwiającą aktywne spędzanie czasu na świeżym powietrzu zarówno mieszkańców osiedla Matysówka jak i mieszkańców całego miasta.
- ochrony przyrody i krajobrazu – poprzez:
- nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych:
 - dla terenu 1ZP – nie mniejszy niż 80%,
 - dla terenów 2ZP i 3ZP – nie mniejszy niż 50%,
 - określenie zasad dotyczących kształtowania obiektów.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego występują grunty rolne i leśne. Tereny rolne, ze względu na położenie w granicach miasta, nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla terenów leśnych objętych mpzp nr 335/2/2025, będących własnością prywatną, niezbędne było uzyskanie zgody Marszałka Województwa Podkarpackiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Podkarpackiego decyzją z dnia 24 marca 2026 r. wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych, niestanowiących własności Skarbu Państwa, na cele nieleśne.

Nie prognozuje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

Na przedmiotowym obszarze brak jest złóż kopalin. Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami terenów Natura 2000 zlokalizowanych w granicach miasta Rzeszowa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie „uwzględnia rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego przyjętego uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r.”.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską ani dobra kultury współczesnej.

Plan miejscowy sprzyja zachowaniu widoków na malownicze Pogórze Dynowskie i Pogórze Strzyżowskie oraz zabytkową zabudowę zespołu miejskiego Tyczyna, poprzez ustalenie dla terenu 3ZP odpowiednich zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym dopuszczenie realizacji platform widokowych.

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.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu mpzp nr 335/2/2023 wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan nie wyznacza terenów produkcji, dlatego brak jest zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, niosących skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na plac budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

W planie ujawniono osuwiska aktywne okresowo i nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi w oparciu o prowadzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa „rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy”, sporządzony na podstawie danych powstałych w ramach III etapu projektu System Ochrony Przeciwoświsowej (SOPO), realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (PIG-PIB) pełniący państwową służbę geologiczną.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. zostało

opracowane przed ukończeniem III etapu projektu System Osłony Przeciwoświsiskowej, w oparciu o dostępne wówczas dane, stąd rozbieżności pomiędzy ujawnionymi w projekcie planu terenami osuwisk aktywnych okresowo, nieaktywnych oraz terenami zagrożonymi ruchami masowymi a wskazanymi w Studium „pozostałymi obszarami naturalnych zagrożeń geologicznych”.

Zgodnie z ustaleniami Studium „w planach miejscowych należy uwzględniać lokalizację obiektów i granice stref/obszarów, aktualne na dzień sporządzania planu” (*Studium str. 326*).

Fragmety terenu 1ZP na których występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi należy zagospodarować zgodnie z przepisami uchwały oraz przepisami Prawa budowlanego.

W granicach objętych projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne, które mogłyby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu. W terenach 2ZP i 3ZP ustalono obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, dopuszczone w terenach zieleni urządzonej place zabaw i miejsca rekreacyjne, mają być dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Przewidziana w mpzp nr 335/2/2023 zieleń urządzonej umożliwi realizację kluczowych dla miasta inwestycji – parku lub stoku narciarskiego, które zwiększą atrakcyjność osiedla Matysówka, poprawią jakość życia mieszkańców oraz przyczynią się do rozwoju lokalnych usług i wzrostu wartości nieruchomości w okolicy. Dodatkowo, zwiększenie liczby mieszkańców i turystów na osiedlu przełoży się na wyższe wpływy z podatków, co pozytywnie wpłynie na gospodarkę Miasta.

Ustalenia projektu planu gwarantują optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

Art. 1 ust. 2 pkt 7

W trakcie prac nad planem przeanalizowano strukturę własnościową gruntów. Dominującą formą własności są grunty należące do osób prywatnych. Gmina Miasto Rzeszów jest właścicielem kilku działek, które pełnią funkcję dróg.

Przeznaczenie terenów na cel publiczny, będzie wiązać się z koniecznością pozyskania nieruchomości przez Gminę Miasto Rzeszów od właścicieli prywatnych.

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 – właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez zapewnienie społeczeństwu dostępu do ogólnomiejskiej zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej (1ZP, 2ZP, 3ZP) oraz dróg publicznych (1KDL i 1KDD).

Zaplanowana zieleń urządzonej będzie sprzyjać integracji społecznej, poprawi jakość życia mieszkańców, zwiększy atrakcyjność osiedla oraz będzie zapewniać dostęp do terenów zieleni (w promieniu 700 metrów) dla ponad połowy mieszkańców Matysówki.

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. Dopuszczono budowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia. Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ograniczeń w zakresie lokalizacji sieci szerokopasmowych.

Dla zabudowy przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepło oraz gaz, pochodzące z sieci wodociągowej, indywidualnych ujęć wód podziemnych, ze zbiorników retencyjnych gromadzących wodę opadową i roztopową, sieci elektroenergetycznej, z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, sieci ciepłowniczej i gazowej. Odprowadzenie ścieków ustalono do sieci kanalizacji sanitarnej, a ścieki przemysłowe pochodzące z prowadzonej działalności gospodarczej należy wcześniej odpowiednio podczyścić. Ustalono także szczegółowe zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Powiązania komunikacyjne w mpzp nr 335/2/2023 oparto na przebiegu istniejących ciągów komunikacyjnych. Obsługa komunikacyjna terenu 1MNW odbywać się będzie z ul. Nowe Wzgórze – poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym oraz poprzez wydzieloną liniami podziału wewnętrznego część terenu 1ZP oznaczoną symbolem [zp], do zagospodarowania pod dojeździe i dojazd. Teren 2ZP dostępny będzie bezpośrednio z ul. Wierchowej, teren 3ZP – bezpośrednio z ul. Nowe Wzgórze lub z drogi lokalnej 1KDL, natomiast teren 1ZP z ulic: Wierchowej i Nowe Wzgórze, poprzez obowiązkowe w terenach 2ZP i 3ZP dojeździe i dojazdy. Dodatkowo dla terenu 1ZP ustalono dostępność komunikacyjną z ul. Nowe Wzgórze poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (1MNW) oraz zieleni urządzonej (2ZP, 3ZP) ustalono sposób realizacji miejsc do parkowania oraz ich minimalną ilość.

Art. 1 ust. 2 pkt 15

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, dla całego obszaru objętego mpzp nr 335/2/2023 przewidziano zieleni urządzonej oraz przestrzeń publiczną, dlatego w opracowywanym projekcie planu nie ma podstaw do uwzględniania potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej.

Art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, 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.

W toku procedury planistycznej do projektu planu wpłynęło 17 pism z wnioskami od osób prywatnych. Prezydent Miasta Rzeszowa nie uwzględnił przedmiotowych wniosków, ponieważ część z nich dotycząca przeznaczenia działek pod zabudowę, w tym zabudowę mieszkaniową jednorodziną pozostaje w sprzeczności z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, w którym dla całego obszaru objętego mpzp nr 335/2/2023 ustalono zieleni urządzonej (ZP) i przestrzeń publiczną. Ponadto, w Studium wskazano obszary zieleni urządzonej jako „wyłączone spod zabudowy” (wyjątek stanowią obiekty niezbędne do zaplecza zieleni urządzonej).

Wnioski dotyczące odstąpienia od sporządzania planu czy wyłączenia działek z obszaru opracowania, nie mogły zostać uwzględnione, ponieważ takie decyzje może podejmować wyłącznie Rada Miasta Rzeszowa.

W planie miejscowym możliwe było uwzględnienie interesu prywatnego, poprzez przeznaczenie zainwestowanej działki nr ewid. 1118/1 obr. 228, na której zrealizowany został budynek mieszkalny jednorodzinny (końcowy etap budowy – patrz dokumentacja formalno-prawna: „obecny sposób zagospodarowania”, pozycja 15.1), pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą 1MNW. Taka możliwość wynika z ustaleń Studium, w którym dopuszczono ustalenie w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia lub zasad zagospodarowania terenu, adekwatnych do istniejącego zainwestowania (*Studium*, s. 326).

Na osiedlu Matysówka istnieje jedynie niewielki teren zieleni urządzonej, którego powierzchnia jest niewystarczająca do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie dostępu do przestrzeni zielonych. Walory krajobrazowe północnego stoku Pogórza Dynowskiego, pokrytego nieużytkami, zadrzewieniami i lasami, sprawiają, że teren ten posiada szczególnie duży potencjał do zagospodarowania pod funkcje rekreacyjne i wypoczynkowe. Zabezpieczenie w mpzp nr 335/2/2023 terenu pod ważną inwestycję ogólnomiejską – zieleni urządzonej przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców, stworzy warunki do aktywnego spędzania czasu oraz zapewni dostęp do zieleni urządzonej w promieniu 700 metrów dla ponad połowy mieszkańców osiedla.

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Układ przestrzenny nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Obsługę komunikacyjną w mpzp nr 335/2/2023 oparto na przebiegu istniejących ciągów komunikacyjnych. Bliska lokalizacja przystanków autobusowych, stwarza możliwość wykorzystania zbiorowej komunikacji publicznej jako podstawowego środka transportu.

Walory krajobrazowe obszaru objętego planem sprzyjają zagospodarowaniu tego terenu na cele rekreacyjne i wypoczynkowe, co wpłynie na rozwój funkcji społecznych i turystycznych.

Zaplanowana ogólnomiejska zieleń urządzona o funkcji wypoczynkowej lub sportowo - rekreacyjnej przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności osiedla Matysówka w skali całego miasta, poprawi jakość życia mieszkańców a także może sprzyjać rozwojowi lokalnych usług i wpłynąć na wzrost wartości nieruchomości w okolicy.

Rozwiązania przyjęte w planie wspierają zrównoważony rozwój, łącząc potrzeby społeczności lokalnej z troską o środowisko i racjonalnym wykorzystaniem zasobów przestrzennych.

▪ 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.

W WIELOLETNIM PROGRAMIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, mpzp nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie znalazł się w grupie planów zasadnych do sporządzenia w pierwszej kolejności, z uwagi na konieczność zabezpieczenia terenu pod inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ogólnomiejską zieleń urządzoną o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej.

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

W celu oceny wpływu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie na finanse publiczne, w tym budżet Miasta, zostanie opracowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

W projekcie planu miejscowego wyznacza się tereny publicznych dróg: lokalnej (1KDL) i dojazdowej (1KDD) oraz tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP i 3ZP), co będzie skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów wydatków związanych z wykupem gruntów oraz zagospodarowaniem terenów zgodnie z ustaleniami planu. Poniesione koszty zostaną zrekompensowane przez efekty społeczne i przestrzenne.