

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023
„Przybyszówka-Południe” 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 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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), 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, z późn. zm.), 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.

Opracowanie projektu planu miejscowego realizuje uchwałę Nr LXXIV/1600/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu planu, zgodnie z intencją ww. uchwały pozwoli na kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, 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. 120,49 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 23 lutego 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – gazecie codziennej „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji

Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 17 marca 2023 r. wpłynęło 55 (pięćdziesiąt pięć) pism zawierających wnioski od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 8 listopada 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wnioski wpływały również po w/w terminie. Były one również analizowane w toku prac projektowych.

W trakcie sporządzania projektu planu przeanalizowano i wzięto pod uwagę wnioski od właściwych instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazywania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Wnioski wynikające z ich analizy miały wpływ na podjęcie wielu decyzji przestrzennych.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazany został do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt uzyskał pozytywną opinię, przy czym Komisja zarekomendowała wprowadzenie niewielkiej korekty w zasadach zagospodarowania dwóch terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wskazanych od strony ul. Pańskiej. Projekt planu miejscowego przekazano do Miejskiego Zarządu Dróg, celem uzyskania wstępnej opinii. W jej wyniku skorygowano projekt planu miejscowego. Do projektu wprowadzono również zmiany wynikające z aktualnych decyzji administracyjnych (w szczególności pozwoleń na budowę i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy) nie wpływające jednak na przyjęte założenia przestrzenne. W takiej formie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do opiniowania i uzgodnienia przez pozostałe właściwe instytucje i organy. W ich wyniku, a także w związku z rozstrzygnięciami organu nadzoru w odniesieniu do stosowanych w planach miejscowych zapisów ustaleń, korygowano projekt planu miejscowego oraz prognozę oddziaływania na środowisko i w niezbędnym zakresie ponawiano procedurę. Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu wyłożono do publicznego wglądu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyła się 23 kwietnia 2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 23 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły pisma z uwagami od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 556/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

13 czerwca 2025 r. oraz 8 lipca 2025 r. odbyły się posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej. W ich trakcie radni analizowali rozwiązania projektu planu miejscowego w kontekście zgłaszanych uwag i zamierzeń inwestycyjnych zgłaszanych przez zainteresowane podmioty. Mając na uwadze aktualne uwarunkowania rynkowe, stopień zaawansowania realizowanych oraz przygotowywanych przedsięwzięć inwestycyjnych, procedowane decyzje administracyjne, a także nakłady finansowe poniesione przez inwestorów, Komisja dostrzegła realne ryzyko wystąpienia negatywnych skutków ekonomicznych uchwalenia planu w zaproponowanym kształcie. Skutki te mogłyby w szczególności prowadzić do powstania roszczeń odszkodowawczych lub konieczności wypłat rekompensat, stanowiąc potencjalne, nadmierne obciążenie dla budżetu gminy. Wobec powyższego Komisja zaproponowała wprowadzeniu zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka Południe” w Rzeszowie i wypracowanie kompromisu poprzez zbliżenie ustaleń projektu planu miejscowego do zamierzeń inwestycyjnych zainteresowanych stron. Prezydent przychylił się do stanowiska Komisji i zdecydował

o powrocie do etapu projektowego i skorygowaniu projektu planu miejscowego przy zachowaniu jego zasadniczej koncepcji urbanistycznej oraz podstawowych założeń funkcjonalno-przestrzennych.

Zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej, do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany, które objęły w szczególności: zasięgi i linie rozgraniczające terenów, przeznaczenie niektórych z nich, a także linie zabudowy, dopuszczalne maksymalne wysokości i gabaryty obiektów oraz zasady zagospodarowania terenów. Do dokumentu wprowadzono również w miarę możliwości korekty wynikające z wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Pomimo wprowadzonych zmian, projekt zachował pierwotne założenia przestrzenne i kompozycyjne. Do projektu planu wprowadzono również korekty wynikające z aktualnych uwarunkowań prawnych – np. uzupełniono ustalenia w zakresie zagadnień archeologicznych. Skorygowany dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagał ponownienia procedury formalno-prawnej. Pismem z dnia 1 kwietnia 2026 r. został przekazany do ponownych uzgodnień i opiniowania. Po uzyskaniu wszystkich opinii i uzgodnień projekt przygotowano do wyłożenia do publicznego wglądu.

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.).

Zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium, w projekcie planu miejscowego dominuje zabudowa mieszkaniowa, zarówno jednorodzinna, jak i wielorodzinna. Mając na uwadze, iż Studium jako nadrzędny cel wskazuje kształtowanie miasta przyjaznego do życia, odpowiadającego na potrzeby wszystkich mieszkańców, w projekcie planu uwzględniono również przeznaczenia uzupełniające, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania struktury osiedla mieszkaniowego. Funkcję mieszkaniową uzupełniają w szczególności usługi o charakterze podstawowym, tj. usługi osiedlowe o lokalnym zasięgu oddziaływania. Ich realizacja przyczynia się do podniesienia standardu życia mieszkańców oraz sprawnego funkcjonowania społeczności lokalnej. W projekcie planu funkcja usługowa została określona w sposób zróżnicowany: jako wyodrębnione tereny – w obszarach istniejącej zabudowy usługowej oraz jako rezerwy terenowe pod realizację usług publicznych (przedszkole lub żłobek), jako przeznaczenie alternatywne wobec zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także jako przeznaczenie uzupełniające w ramach terenów mieszkaniowych. Przyjęte rozwiązania planistyczne wynikają ze złożonego charakteru funkcji usługowej, w tym zróżnicowanego zasięgu jej oddziaływania oraz uwarunkowań ekonomicznych determinujących realność jej realizacji (zmiennosc popytu na usługi uzależniona od dynamiki rozwoju zabudowy mieszkaniowej, struktury demograficznej oraz dostępności komunikacyjnej obszaru). Powyższe znajduje potwierdzenie w dotychczasowej praktyce inwestycyjnej na obszarze objętym planem, w szczególności w licznych decyzjach administracyjnych dotyczących realizacji zabudowy wyłącznie mieszkaniowej. Rozwiązania te sprzyjają zatem stopniowej intensyfikacji zagospodarowania, dostosowanej do rzeczywistych możliwości inwestycyjnych oraz potrzeb użytkowników przestrzeni.

Usługi o charakterze ogólnomiejskim dopuszczono wyłącznie na obszarach wskazanych w Studium jako tereny usługowe, przy drogach, dla których przewiduje się większą intensywność ruchu samochodowego. Na terenach o funkcji mieszkaniowej ich udział ma charakter incydentalny.

Projekt planu dopuszcza ponadto lokalizację obiektów i urządzeń związanych z transportem publicznym, w szczególności zajezdni autobusowej, pętli autobusowej oraz bazy transportu miejskiego. Funkcja ta została przewidziana na części obszaru oznaczonego w Studium jako teren usługowy C.U (obejmującej około 20% jego powierzchni), a także na bardzo niewielkim fragmencie terenu mieszkaniowego C.M (niecałe 2% tego obszaru), co jednoznacznie wskazuje na jej uzupełniający udział na tych obszarach.

W strukturze osiedla zabezpieczono również teren zieleni osiedlowej o standardzie określonym w studium tj. o zwartej powierzchni co najmniej 3 ha, który będzie pełnił rolę osiedlowego parku.

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, zainteresowanych inwestorów czy właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem, z potrzebami ogólnymi osiedla i miasta. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu pozwalają zatem na realizację różnych form zabudowy: mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z oczekiwaniami stron postępowania. W niezbędnym zakresie zabezpieczono również tereny pod realizację inwestycji celu publicznego: infrastrukturę komunikacyjną oraz zieleni osiedlową i jej powiązania pieszo-rowerowe niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej.

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. W projekcie planu miejscowego, dla terenów UZ-UE, przeznaczonych pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji nie ustalono zasad scaleń i podziałów nieruchomości. Ze względu na ich niewielką powierzchnię i przewidywany sposób zagospodarowania nie przewiduje się dzielić ich w w/w procedurze.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka-Południe” w Rzeszowie położony jest na osiedlu Przybyszówka oraz osiedlu F. Kotuli w Rzeszowie, w szczególności w rejonie ulic: Pańskiej, Słoneczny Stok, bł. Karoliny oraz Dynowskiej. Zajmuje powierzchnię około 120,49 ha.

Charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu ze szczytem wzniesienia w środkowej jego części, w rejonie ul. Słoneczny Stok. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest nadal w przeważającym stopniu niezabudowany. Zabudowa zlokalizowana jest w rejonie istniejących dróg gminnych: ul. Pańskiej, ul. Słoneczny Stok, ul. Bł. Karoliny i ul. Bydgoskiej. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i zabudowa wielorodzinna. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Obszar jest przedmiotem dużego zainteresowania inwestorów, czego wyrazem są wnioski o decyzje o warunkach zabudowy oraz wydawane w ich konsekwencji decyzje administracyjne. Przedmiotem wniosków jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Skala tych zamierzeń jest jednak bardzo różna. Wnioski

dotyczą zabudowy mieszkaniowej niskiej, średniowysokiej jak i wysokiej. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, aby w efekcie uzyskać spójny przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wpisujący się w istniejący krajobraz, prawidłowo powiązany komunikacyjnie z resztą osiedla i miasta.

Nowe funkcje obszaru, wskazane w projekcie planu stanowią bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie. Składają się na nie tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni około 44,18 ha,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni około 18,99 ha,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o łącznej powierzchni około 19,76 ha,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o powierzchni około 2,07 ha,
- usług o powierzchni około 4,66 ha,
- usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji o powierzchni około 0,77 ha,
- usług lub obsługi komunikacji o powierzchni około 2,50 ha,
- dróg: ekspresowej oraz głównej o łącznej powierzchni około 1,73 ha, stanowiących kontynuację istniejących rozwiązań drogowych,
- dróg lokalnych o łącznej powierzchni około 13,06 ha,
- dróg dojazdowych o łącznej powierzchni około 4,64 ha,
- komunikacji drogowej wewnętrznej o łącznej powierzchni około 1,68 ha,
- komunikacji pieszej i pieszko-rowerowej o powierzchni około 0,68 ha,
- pompowni wody o powierzchni około 0,06 ha,
- zieleni naturalnej o powierzchni około 0,72 ha.
- zieleni urządzonej o łącznej powierzchni około 4,99 ha oraz

Ustalone przeznaczenia terenów, uzupełniają istniejącą zabudowę, dają możliwość wykreowania, uporządkowanej, wielofunkcyjnej i atrakcyjnej przestrzeni służącej różnym grupom odbiorców, w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartymi. W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Docelowa liczba mieszkańców może sięgać nawet 6 tys. Wskazano zatem tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Strukturę przestrzenną uzupełniono zatem o tereny usług (np. handel, gastronomia, rzemiosło itp.). Określono tereny pod lokalizację przedszkoli lub żłobków (w zależności od potrzeb). Nie wskazano terenów pod inne usługi publiczne (np. szkołę, dom kultury), ze względu na lokalizacje już istniejące lub wskazywane w obowiązujących dokumentach planistycznych. Zabezpieczono tereny zieleni urządzonej służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na poziomie elementarnym i osiedlowym, o standardzie uwzględniającym kierunki zagospodarowania wskazane w tym zakresie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwała Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.). Przestrzenie te, lokalizowane blisko zabudowy, będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. W projekcie planu wyznaczono niezbędne elementy rozbudowy układu komunikacyjnego, ze względu na to, że ten występujący w obszarze planu jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. Wskazane rozwiązania drogowe zapewnią dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów jak i powiązanie z miejskim układem drogowym. Przebieg i parametry projektowanej drogi lokalnej 7KDL, stanowiącej przedłużenie ul. Bł. Karoliny pozwalają na jej kontynuowanie w kierunku zachodnim (ponad terenem drogi S19) lub powiązanie z jezdnią dodatkową drogi S-19 (drogą serwisową) lub realizację na jej zakończeniu placu do zawracania pojazdów.

Projekt planu kładzie nacisk na zapewnienie ładu przestrzennego, tworząc samowystarczającą spójną przestrzennie jednostkę mieszkaniową. Jest to zabudowa o zróżnicowanej wysokości

i intensywności, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona najniższa. Pozwala to na eliminację ewentualnych konfliktów przestrzennych. Zastosowana gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Projekt planu, uwzględnia rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego. Zlokalizowany jest poza określonymi w Audycie obszarami priorytetowymi.

Zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego ustalono również maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, zapewniające dobrą jakość życia przyszłym mieszkańcom i użytkownikom. Dla zachowania ładu przestrzennego wskazano linie zabudowy porządkujące przyszłą zabudowę, w szczególności kształtujące pierzeje zabudowy z usługami w parterach wzdłuż ważniejszych dróg lokalnych.

Planowany sposób zagospodarowania uwzględnia:

- walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy, jej rozmieszczenie i parametry, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu i na obszarach sąsiednich,
- 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.

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, 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 zieleń 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.

W następstwie postępującego zagospodarowania osiedli F. Kotuli i Przybyszówka, obszar objęty planem miejscowym zyskał na znaczeniu w skali miasta. Celem planu jest uzyskanie na jego obszarze spójnych rozwiązań przestrzennych i prawidłowych powiązań komunikacyjnych (wyartykułowanych w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

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 urządzonej o łącznej powierzchni ok. 5 ha, z czego największy z terenów przekracza powierzchnię 3 ha i będzie pełnił funkcję zieleni o charakterze osiedlowym. Projekt planu określa także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w promieniu dojścia 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 będą pełniły wyznaczone w projekcie mniejsze tereny zieleni urządzonej.

Tereny, na których przewidziano funkcję usługową i komunikacyjną mogą stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących 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.

Obszar objęty planem miejscowym w przeważającej części położony jest na terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-1”. Jego południowa część natomiast położona jest w granicach obszaru górniczego „Kielanówka-Rzeszów-1”, a także w granicach złoża gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów” – GZ4617. Projekt planu uwzględnia uwarunkowania dla istniejących gazociągów kopalnianych, a także nieczynnych odwiertów gazowych, w tym ograniczenia w sposobie zagospodarowania w strefie wolnej od zabudowy oraz w strefie kontrolowanej na podstawie przepisów odrębnych. Projekt uwzględnia aktualne przebiegi gazociągów zarówno kopalnianych jak i przesyłowych.

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 długości 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 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478). 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 2024 r., poz. 82).

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

Wskazane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów, 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.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W jego granicach występują fragmenty dwóch stanowisk archeologicznych wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa. Są to stanowiska oznaczone w części graficznej planu:

- Rzeszów – Przybyszówka 9 (AZP 103-75/8) śladów osadnictwa z okresu późnego średniowiecza,
- Rzeszów – Przybyszówka 119 (AZP 103-75/69), śladu osadniczego o nieokreślonej chronologii.

Projekt planu miejscowego obejmuje je ochroną ustalając strefę ochrony stanowisk archeologicznych.

Na terenie objętym projektem planu, przy ul. Słoneczny Stok 94, usytuowany jest również obiekt kapliczki ujęty w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa. Obiekt obejmuje się ochroną poprzez nakaz zachowania formy i gabarytu obiektu, dopuszczając zmianę jego lokalizacji.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) uwzględniono Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Rzeszowa na lata 2025–2028, przyjęty uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2025 r., Nr XXXVI/24/2025.

W granicach planu miejscowego ujawniono obszar obserwacji archeologicznej, wskazany na mapie poglądowej zasobów zabytkowych i obszarów archeologicznych, stanowiącej część graficzną ww. dokumentu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W odniesieniu do tego obszaru Gminny Program Opieki nad Zabytkami nie formułuje wytycznych, w tym zakazów, nakazów ani rekomendacji czy ograniczeń dla polityki ochrony dziedzictwa kulturowego, w szczególności do zastosowania w planie miejscowym. W związku z powyższym w projekcie planu, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej, uwzględniono zasięg strefy obserwacji archeologicznej, a wskazanie jej ma charakter informacyjny.

Niezależnie od tego, ewentualne odkrycie archeologiczne, mogące wystąpić w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, podlegać będzie procedurom wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, realizowanym niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków oddziaływania na zdrowie ludzi i środowisko, w tym możliwości wystąpienia poważnych awarii, w następstwie realizacji ustaleń projektu planu. Projekt planu nie przeznaczają terenów pod funkcję produkcyjną. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia 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 dostępne samorządowe parki. W projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W celu zachowania korzystnego przewietrzania przyszłego osiedla zastosowano gradację wysokości zabudowy, a także ograniczono długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji. 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 największym z terenów zieleni urządzonej. Ustala także obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320, z późn. zm.). 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 zasady ich zagospodarowania aktywizują, niegdyś użytkowane rolniczo, obecnie w dużej mierze nadal niezagospodarowane 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 intensywnej zabudowy.

Wyznaczenie w projekcie planu terenów z przeznaczeniem pod infrastrukturę społeczną, tj. zieleni urządzonej, zgodnie ze standardami określonymi w Studium (rozdział III.3.1 „Mieszkańcy i infrastruktura społeczna”), a także infrastrukturę komunikacyjną, zwiększy 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 osób prywatnych i firm. Grunty należące do Gminy Miasto Rzeszów występują sporadycznie i są to nieruchomości przeznaczone pod komunikację publiczną i plac zabaw. Wyznaczone w projekcie planu, w niezbędnym zakresie, tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego (zieleni urządzonej – publicznie dostępne parki samorządowe 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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, Organy wojskowe jak i te odpowiedzialne za ochronę granic i bezpieczeństwa państwa nie zgłaszały wniosków do projektu planu. Zasady zagospodarowania i zabudowy określone w projekcie planu nie stwarzają zagrożeń w tym zakresie.

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 i jego sąsiedztwa. W następstwie postępującego zagospodarowania i urbanizowania tej części miasta, nastąpi bowiem znaczny przyrost liczby mieszkańców. Konsekwencją tej analizy była konieczność zarezerwowania niezbędnego terenu pod zieleni osiedlową i elementarną, a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne) zapewniającą dojazd i dojazd, aby zapewnić im dobrą jakość życia.

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, z późn. zm.) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę. Ustalenia dotyczące zapewnienia 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 dopuszczone). Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie B – miejskiej oraz częściowo w strefie C – ekologicznej wskazanej pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. 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

W granicach obszaru kontynuowany jest układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

- nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II (uchwała Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z 26 stycznia 2021 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842),
- nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I (uchwała Nr IX/166/2019 Rady Miasta Rzeszowa z 26 marca 2019 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Podka. z 2019 r. poz. 2456),

Układ ten powiązany jest z istniejącymi (ul. Potokową, ul. Błogosławionej Karoliny, ul. Pańską ul. Słoneczny Stok, ul. Dynowską) lub projektowanymi drogami publicznymi, zapewniając ich ciągłość. Projekt planu dostosowuje ich parametry, w tym szerokości pasów drogowych do aktualnych potrzeb. Przeznaczenie terenów w projekcie planu, uzupełnione o ustalenia obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych pozwoli na powstanie wielofunkcyjnego osiedla zabudowy mieszkaniowej z szeroką ofertą usługową, dostępem do zieleni o różnym charakterze, co będzie miało wpływ na minimalizowanie transportochłonności.

art. 1 ust. 4 pkt 2

W obszarze objętym planem miejscowym nie funkcjonuje transport zbiorowy. Przystanki autobusowe zlokalizowane są w sąsiedztwie, w drogach publicznych: ul. Wywrockiego i ul. Bł. Karoliny. Wraz z postępującą rozbudową układu drogowego, sieć połączeń i infrastruktura publicznego transportu zbiorowego również systematycznie będzie rozbudowywana co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom lepsze niż aktualnie korzystanie z transportu miejskiego. Również projektowany w granicach obszaru objętego planem miejscowym układ komunikacyjny nie wyklucza możliwości realizacji nowych połączeń. Szerokości projektowanych ulic uwzględniają potencjalny ich przebieg.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Drogi dla pieszych lub drogi rowerowe wskazane są na terenach projektowanych dróg publicznych stosownie do ich możliwości przestrzennych. Uzupełniają je tereny komunikacji pieszej lub rowerowej. Ich realizacja możliwa jest również na terenach zieleni urządzonej.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Obszar objęty planem jest zlokalizowany na osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Jest predysponowany do zabudowy. Na terenie opracowania występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna, której systematycznie przybywa. Skupiona jest przy istniejących drogach publicznych: ul. Pańskiej, ul. Słoneczny Stok, ul. Bł. Karoliny.

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 Miejsowych, w której miejscowy plan nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” 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 (głównie infrastruktury komunikacyjnej), które należą do zadań własnych gminy (w szczególności budowy dróg publicznych).

Z kolei w toku oceny skutków finansowych po stronie dochodów prognozuje się możliwość uzyskania jednorazowych wpływów z tytułu opłaty planistycznej, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz 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 lub usługowej.