

Uchwała nr XXII/360/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021- II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary na osiedlu Staromieście, o łącznej powierzchni około 13,32 ha, pomiędzy rzeką Wisłok a ul. Lubelską, w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3.1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni około 6,86 ha;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni około 3,15 ha;
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni około 1,49 ha;
- 4) KDG – teren publicznej drogi głównej, o powierzchni około 0,65 ha;
- 5) KDL – tereny publicznych dróg lokalnych, o łącznej powierzchni około 1,17 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu miejscowego.

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających.

4. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 3, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) alei – należy przez to rozumieć drogę publiczną, w ramach której jezdnia z obu stron obsadzona jest drzewami w jednolitym rytmie, tworząc spójną kompozycję, której przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach, gdzie znajdują się dojścia i dojazdy do działek budowlanych w celu zapewnienia wymaganej widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne, zielone ściany, zielone dachy;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 7) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi niezaliczone do kategorii usług podstawowych, w tym w szczególności usługi: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, turystyki (np. biura podróży), zdrowia i pomocy społecznej (np. przychodnie specjalistyczne, szpitale, domy pomocy społecznej), nauki i edukacji (np. szkolnictwo średnie i zawodowe, biblioteki), sportu i rekreacji (np. hale sportowe, korty, pływalnie), kultury i rozrywki (np. kina), bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. komendy: straży pożarnej, policji), administracji publicznej (np. urzędy miejskie), finansowe (np. banki, placówki ubezpieczeniowe), pocztowe, biurowe (np. pracownie projektowe, biura nieruchomości, agencje reklamowe), gastronomii (np. restauracje, domy weselne), związane z zamieszkaniami zbiorowym (np. internaty, domy studenckie, motele, hostele, pensjonaty, domy zakonne, domy dziecka);
- 8) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych.

2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla Lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ) oraz dla Lotniska Rzeszów (EPRJ), w granicach których zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, o wysokości większej niż maksymalne wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

2. Przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 1, uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

3. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

4. Tereny, o których mowa w ust. 3, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

§ 6.1. Teren o symbolu ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej, związanej z doliną Wisłoka, który oznaczono na rysunku planu miejscowego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 7.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, których granice zostały oznaczone na rysunku planu miejscowego.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią.

§ 8.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 9. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§ 10.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, w tym skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągu wysokiego ciśnienia, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się wykonanie wylotów kanalizacji deszczowej do rzeki Wisłok;
- 6) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;

- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
 - 8) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
 - 9) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
 - 10) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
 - 11) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
 - 12) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności:
 - a) instalacje fotowoltaiczne,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji oraz stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) teren zieleni urządzonej – powierzchniowo po terenie lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ;
 - 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 11. Gospodarowanie odpadami:

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 12. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji w granicach obszarów planu miejscowego tworzą:
 - a) teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG, stanowiący część pasa drogowego ul. Lubelskiej,

- b) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.1, KDL.2 oraz KDL.3;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- a) z ul. Lubelską,
- b) z ul. Zbigniewa Górala, znajdującą się poza granicą obszarów planu miejscowego.

§ 13. Na obszarach objętych planem miejscowym obowiązują wskaźniki miejsc do parkowania według poniższej tabeli:

Funkcja	Przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu	Podstawa wskaźnika	Wskaźnik liczby miejsc do parkowania z podziałem na strefy	
			dla samochodów	dla rowerów
usługi handlu	sklepy	na każde 100 m ² powierzchni sprzedaży	min. 3,0	min. 1,0
	hurtownie bez sprzedaży detalicznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 1,5	min. 1,0
usługi rzemieślnicze		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 4,0	min. 1,0
usługi turystyki	hotele	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoiów	min. 4,0	nie ustala się
	motele, hostele, domy wycieczkowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoiów	min. 2,0	nie ustala się
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	nie ustala się
usługi gastronomii		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	min. 4,0	min. 2,0
		na każde 100 m ² pozostałej powierzchni użytkowej	min. 2,0	–
	przychodnie, gabinety lekarskie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 4,0	min. 1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 2,0	min. 1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	min. 1,5	min. 1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	na każdych 10 zatrudnionych**	min. 2,0	min. 1,0
	żłobki	na każdych 10 zatrudnionych**	min. 3,0	min. 1,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowe – badawcze,	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 1,0	min. 20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoiów	min. 1,0	min. 2,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 2,0
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytorium	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 8,0	min. 10,0
	biblioteki i domy kultury	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 3,0
	sale wystawowe, muzea	na każde 100 m ² powierzchni wystawienniczej	min. 3,0	min. 3,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 2,0
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 5,0*
usługi biurowe i administracji	budynki biurowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 2,0	min. 20,0*
	budynki administracji	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 2,0	min. 10,0*
usługi pozostałe		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1

teren zieleni urządzonej	na 10 000 m ²	min. 3	min. 10
--------------------------	--------------------------	--------	---------

UWAGI:

1. ** Ilekoć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
2. * Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
3. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
4. Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
5. Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę liczby miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i liczby miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
6. W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: U.1, U.2, U.3 – tereny zabudowy usługowej, przy czym części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, oznaczone na rysunku planu symbolem [zp-kx], zagospodarować jako zieleni urządzonej z dopuszczeniem komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi ogólnomiejskie lub regionalne.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U.1 – nie większa niż 35 m,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U.2 i U.3 – nie większa niż 25 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U.1 – nie więcej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U.2 i U.3 – nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) teren o symbolu U.1 nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, z uwzględnieniem pkt. 3;

2) tereny o symbolach U.2 i U.3:

- a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha,
- b) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m,

- c) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego – $90^\circ (\pm 5^\circ)$ lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych,
- d) dopuszcza się wydzielanie działek, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy – o wielkości dostosowanej do potrzeb,
 - b) zieleni urządzonej z dopuszczeniem komunikacji pieszo-rowerowej – zgodnie z liniami podziału wewnętrznego.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenów o symbolach U.1, U.2 – z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.1;
 - 2) dostępność komunikacyjna terenu U.3 – z publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL.1, KDL.2 lub KDL.3;
 - 3) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach podziemnych, naziemnych lub w garażach, w tym wielopoziomowych.

§ 16.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZP – zieleni urządzonej.

- 2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) teren zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy park;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - b) obiekty towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji, w szczególności: wiaty, stojaki na rowery, kajaki, itp.,
 - c) komunikację pieszo-rowerową,
 - d) parkingi,
 - e) kładki, budowle hydrotechniczne.
- 3. Zasady lokalizacji i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji – w formie obiektów otwartych, w szczególności: boisk, kortów, siłowni plenerowych, ścieżek zdrowia, wraz z zapleczem techniczno-sanitarnym, zajmujące powierzchnię nie większą niż 20% powierzchni terenu;
 - 2) obiekty zaplecza techniczno-sanitarnego o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m^2 i wysokości nie większej niż 5 m;
 - 3) szerokość drogi dla pieszych – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - 4) szerokość drogi dla rowerów – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - 5) parkingi w ramach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wzdłuż – ul. Zbigniewa Górala, znajdującej się poza granicą obszarów planu miejscowego;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 90%.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu – z ul. Zbigniewa Górala lub dróg dla pieszych i rowerów, znajdujących się poza granicami obszarów planu miejscowego;
 - 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
 - 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

§ 17.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem WS – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dopuszcza się: kładki, budowle hydrotechniczne.

§ 18.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDG – publiczna droga główna.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość drogi dla pieszych i rowerów – nie mniejsza niż 3 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 19.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: KDL.1, KDL.2 oraz KDL.3 – publiczne drogi lokalne.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o którym mowa w ust. 1:

- 1) szerokość jezdni:
 - a) dla publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL.1 i KDL.3 – nie mniejsza niż 7 m,
 - b) dla publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.2 – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) publiczną drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.1 kształtować w formie alei.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 20. Traci moc uchwała nr XXV/196/99 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 6/3/96 „Centrum Handlowo-Usługowego” przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, Nr 45 z dnia 11 sierpnia 2000 r. poz. 554.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 324/5/2021 - II
"DOLINA WISŁOKA" W RZESZOWIE**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/360/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 25 lutego 2025 r.**

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 2 000

LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	CZEŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO, DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEN URZĄDZONĄ Z DOPUSZCZENIEM KOMUNIKACJI PIESZO-RÓWEKOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN PUBLICZNEJ DRÓGI GŁÓWNEJ
	TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
	ALEJA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

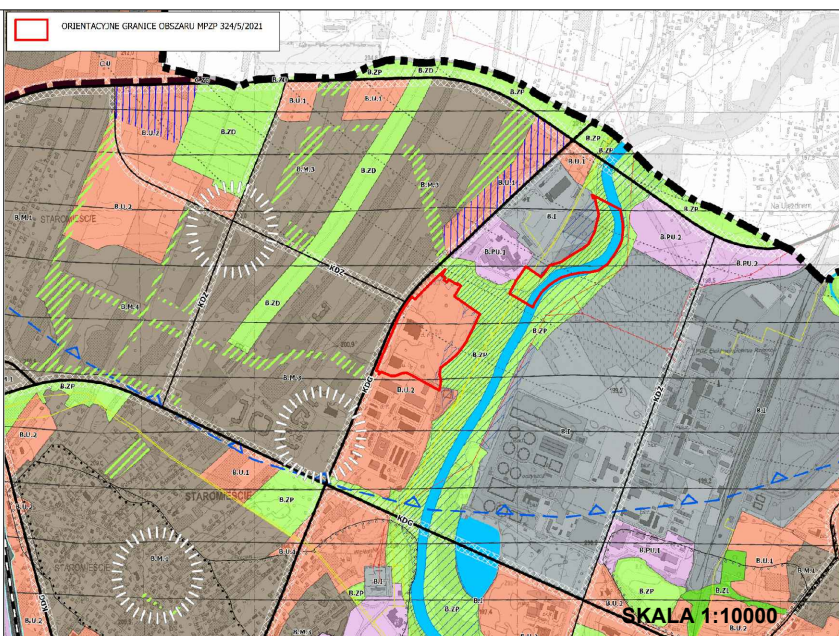
	GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY GW 100, WRAZ Z MAKSYMALNYM ZASIĘGIEM STREF KONTROLOWANYCH
	NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ OKREŚLONY W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

*	CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCEWYM ZNAJDUJE SIĘ W: - GRANICACH GZWP NR 425 - ZASIEGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY (OLS) DLA LOTNISKA RZESZÓW (EPRJ) - DLA LOTNISKA RZESZÓW JASIONKA (EPRZ)
---	---

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXV/1890/2023 RADY
MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z ZAZNACZONĄ KOLOREM CZERWONYM GRANICĄ
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LEGENDA

[illegible]

RYSENEK PLANU MIEJSCOWEGO ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ WYKONANEJ W PUNKTOWYM UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCHODZĄCEJ Z PUNKTOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE
NR LIGENDY NR GE.O.6642.2548.2024 - 1863 P.3 DWA 01.03.2024 R.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII/360/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - 1) środki Unii Europejskiej;
 - 2) kredyt bankowy;
 - 3) emisja obligacji komunalnych;
 - 4) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/360/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie.

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zgodnie z Zarządzeniem Nr 96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, wniesionych przez: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. (data wpływu: 17 grudnia 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w odniesieniu do:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%
- *nie uwzględnia się;*
- 2) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8
- *nie uwzględnia się;*
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m
- *nie uwzględnia się.*

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, co wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.). Gmina posiada samodzielność w zakresie kształtowania przeznaczenia i określania warunków zagospodarowania terenów, czyli tzw. władztwo planistyczne.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

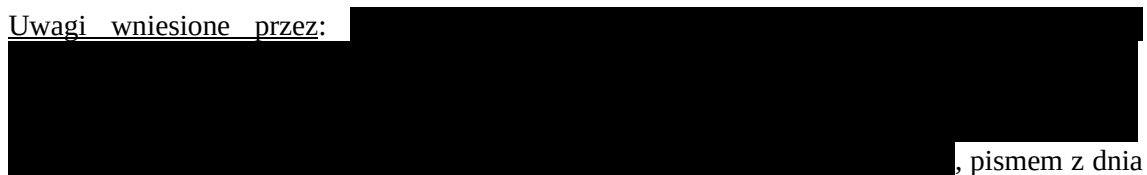
W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki

i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium obowiązującego w tej gminie, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu tego planu miejscowego (art. 67. ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. 2023 poz. 1688/).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi wniesione przez:

, pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. (data wpływu: 17 grudnia 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w odniesieniu do:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%
- *nie uwzględnia się;*
- 2) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8
- *nie uwzględnia się;*
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m
- *nie uwzględnia się.*

Ad. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) „udział powierzchni zabudowy” w planie miejscowym określa się obowiązkowo. W związku z powyższym w § 15 ust. 3 pkt 3 uchwały ustalono udział powierzchni zabudowy.

Na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., wykonano szereg analiz przestrzennych celem określenia wskaźników zagospodarowania i użytkowania obszarów w poszczególnych strefach. Analizy te stanowią zasób, bazę danych, wykorzystywaną również przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wynika z nich m.in., że w ramach obszaru oznaczonego symbolem B.U.2, położonego na wschód od ul. Lubelskiej udział powierzchni zabudowy nie przekracza 50%. Ma to swoje odzwierciedlenie w wysokości wskaźnika określonego w § 15 ust. 3 pkt 3 przedmiotowego projektu, w brzmieniu: „*udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;*”

Zmiana wartości udziału powierzchni zabudowy na nie większą niż 70% stało by w sprzeczności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym uwagi zawartej w punkcie drugim, nie uwzględnia się.

Ad. 2. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. określa dla przedmiotowego obszaru maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2,0.

Zgodnie z powyższym uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8 nie może zostać uwzględniona.

Ad. 3. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. określa dla przedmiotowego obszaru maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 35 m.

Zgodnie z powyższym uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na zakres do 55 m nie może zostać uwzględniona.

*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902).
Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXII/360/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 lutego 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym, został opracowany na podstawie uchwały nr LII/1092/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni ok. 83 ha, położony po obu stronach rzeki Wisłok, pomiędzy ul. Lubelską, ul. Ciepłowniczą, Mostem Załęskim oraz granicą miasta Rzeszowa. Rada Miasta Rzeszowa uchwałą z dnia 25 kwietnia 2023 r. Nr LXXVIII/1725/2023 ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zakończyła procedurę dla części pierwszej tego planu miejscowego.

Procedowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kolejnej części możliwe było po uchwaleniu przez Radę Miasta Rzeszowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta, uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. W obowiązującym Studium, wiodącymi kierunkami zagospodarowania dla terenu objętego planem miejscowym są: usługi, zieleni urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe oraz infrastruktura transportowa w postaci dróg klasy „G”. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń tego Studium.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, tereny wzdłuż ul. Lubelskiej przeznaczono pod zabudowę usługową oraz układ komunikacyjny lokalny. Kontynuowano również działania planistyczne w odniesieniu do terenów położonych wzdłuż rzeki Wisłok, w celu ochrony interesu publicznego. Projekt ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt mpzp nr 324/5/2021 – II [...] obejmuje dwa obszary na osiedlu Staromieście, o łącznej powierzchni około 13,32 ha, zlokalizowane pomiędzy rzeką Wisłok a ul. Lubelską. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. Dnia 26 września 2024 r. przekazano go do dalszych uzgodnień i opiniowania. W dniach od 6 grudnia 2024 r. do 30 grudnia 2024 r. projekt wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, natomiast dyskusja publiczna odbyła się 17 grudnia 2024 r. Do projektu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 14 stycznia 2025 r. pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. wpłynęły uwagi, które dotyczyły:

- 1) określenia charakteru usług jako usług ogólnomiejskich (w tym zamieszkania zbiorowego) lub regionalnych z dopuszczeniem handlu w kondygnacji przyziemia;
- 2) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%;
- 3) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8;
- 4) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m.

Powyższe uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r. Prezydenta Miasta Rzeszowa. Prezydent pozostawił bez rozpatrzenia uwagę dot. określenia charakteru usług, natomiast pozostałe odrzucił ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostają przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia. Listę nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 3 do projektu uchwały.

Procedurę trybu formalno-prawnego przeprowadzono zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględniono udział społeczeństwa i zachowanie

jawności procedur, w zakresie wynikającym z przepisów określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu procedury, projekt planu miejscowego, został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa celem uchwalenia.

Reasumując, podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie jest zasadne.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka”
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.)*

Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).

• 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, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu miejscowego w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 28 października 2021 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie wskazując termin oraz zasady składania wniosków. W wyznaczonym terminie osoby fizyczne i prawne, nie złożyły wniosków. Natomiast wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

Uchwała o przystąpieniu obejmuje obszar o pow. 83 ha. Po analizie ówczesnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Rzeszowa (uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.), Prezydent Miasta Rzeszowa podjął decyzję o wyłączeniu terenów, które:

- nie mogły być przeznaczone pod cele publiczne,
- objęte są obowiązującym prawem miejscowym,
- uzyskały prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę.

Następnie dla tych terenów procedowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. Po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały z dnia 25 kwietnia 2023 r. Nr LXXVIII/1725/2023 ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zakończono procedurę dla części pierwszej planu miejscowego.

Procedowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kolejnej części, możliwe było dopiero po uchwaleniu przez Radę Miasta Rzeszowa Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania miasta Rzeszowa uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. Koncepcje dla części drugiej planu miejscowego ulegały licznym modyfikacjom, w szczególności dot. zakresu przestrzennego opracowania. Poza granicami opracowania drugiej części planu miejscowego pozostają tereny po wschodniej stronie rzeki Wisłok, ogrody działkowe przy ul. Ciepłowniczej oraz tereny przy granicy z Gminą Trzebownisko, objęte obowiązującym prawem miejscowym, w szczególności przeznaczone m.in. pod publiczny układ komunikacyjny klasy głównej ruchu przyspieszonego (MPZP Nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie). Reasumując, dalszej procedurze poddano dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 13.3 ha, zlokalizowane na osiedlu Staromieście pomiędzy ul. Lubelską oraz rzeką Wisłok.

Do ww. projektu sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

Miejska Komisja Urbanistyczno Architektoniczna w Rzeszowie w dniu 22 lutego 2024 r. pozytywnie zaopiniowała projekt planu miejscowego, z kilkoma sugestiami dotyczącymi szczegółów tego projektu. Uwzględnienie ww. wniosków skutkowało zmianami w projekcie, w szczególności w układzie komunikacyjnym. Zmiana linii rozgraniczających dróg miała na celu umożliwienie powiązania obszarów objętych planem miejscowym z ul. Lubelską w taki sposób aby była możliwość realizacji m.in. ronda turbinowego. Zwiększono szerokość w liniach rozgraniczających publicznej drogi lokalnej (KDL.1). Zlikwidowano tereny zagrożone powodzią oznaczone symbolem „ZZ”, pozostawiając jedynie obszary szczególnego zagrożenia powodzią jako oznaczenie informacyjne, zgodnie z sugestią wyrażoną przez MKUA.

Na dalszy kształt projektu wpływ miały również:

- 1) wniosek z dnia 16 stycznia 2023 r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w porozumieniu PGE Energia Ciepła S.A. dotyczący przeznaczenia terenu w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków pod zabudowę źródłem ciepła.
W trakcie opracowywania projektu nr 324/5/2021 – II [...] rozważano o możliwości rozszerzenia jego granic o tereny po wschodniej stronie rzeki Wisłok. Brak wykładni i przykładów wpływu tego rodzaju zabudowy na przepływ wody w rzece Wisłok, jak i potrzeba przyspieszenia prac nad pozostałą częścią projektu, skutkowały koniecznością odstąpienia od tego pomysłu. Co również potwierdzone zostało drogą elektroniczną w dniu 24 lipca 2024 r. przez Dyrektora Oddziału Elektrociepłowni w Rzeszowie, który zwrócił się z prośbą o zawieszenie opracowania, w części dotyczącej ww. zamierzenia;
- 2) uchwała nr XCIII/2076/2024 Rada Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2023 r. ws. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 355/6/2024 „OZE1” w Rzeszowie.

Wzajemne oddziaływania pomiędzy planowanymi sposobami zagospodarowania ustalonymi w projekcie mpzp nr 324/5/2021 - II jak i mpzp nr 355/6/2024 „OZE1” były przyczyną decyzji o równoległym procedowaniu obu opracowań. W dniu 19 września 2024 r. oba ww. projekty, ponownie zostały przedstawione Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej w Rzeszowie.

Do protokołu z Komisji zgłoszono autopoprawki, w postaci zmiany wysokości zabudowy dla terenów ustalonych w przedmiotowym opracowaniu i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U.2 i U.3 na nie większą niż 25 m i ilości kondygnacji nadziemnych na nie więcej niż 7. Zmiana ta była podyktowana koniecznością realizacji polecenia Prezydenta, który ostatecznie nakazał uwzględnić

wydane na przedmiotowym terenie decyzje administracyjne. Projekt wraz z autopoprawką uzyskał pozytywną opinię Komisji, stąd dnia 26 września 2024 r. przekazano go do dalszych uzgodnień i opiniowania.

Wszystkie uwagi i opinie od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę.

Przed wyłożeniem projektu do publicznego wglądu, wykonano korektę błędów pisarskich i edycyjnych. Legendę uzupełniono o linię podziału wewnętrznego. W treści uchwały usunięto błąd, który pojawił się podczas edycji tabeli zawartej w § 13 - przesunięciu uległy wiersze. Tym samym doprowadzono do pełnej zgodności z Zarządzeniem nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych.

Zlikwidowano również błędy edycyjne w zapisach dotyczących obsługi komunikacyjnej terenu zieleni urządzonej oraz zasad zagospodarowania terenu publicznej drogi głównej, w zgodności z przepisami ogólnymi zawartymi w § 12 uchwały.

W dniach od 6 grudnia 2024 r. do 30 grudnia 2024 r. projekt planu miejscowego wyłożony został do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się 17 grudnia 2024 r. Do projektu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 14 stycznia 2025 r. pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. wpłynęły uwagi, które dotyczyły:

- 1) określenia charakteru usług jako usług ogólnomiejskich (w tym zamieszkania zbiorowego) lub regionalnych z dopuszczeniem handlu w kondygnacji przyziemia;
- 2) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%;
- 3) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8;
- 4) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m.

Zarządzeniem Nr 96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył je stosownie, tj. pozostawił bez rozpatrzenia uwagę dot. określenia charakteru usług, natomiast pozostałe odrzucił ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej tworzenia projektu planu miejscowego, przekazano go celem uchwalenia Radzie Miasta Rzeszowa.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu miejscowego wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego tj. zieleni urządzoną i komunikację publiczną oraz pod wody powierzchniowe śródlądowe. Zagospodarowanie ustalone w planie miejscowym jest wynikiową wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych. Ponadto projekt planu miejscowego stanowi odzwierciedlenie polityki przestrzennej, w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez zwiększenie dostępności do terenów zieleni urządzonej, ogólnomiejskiej. Stanowi również kontynuację trendu obejmowania prawem miejscowym głównego elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta – doliny rzeki Wisłok, jako publicznie dostępnych terenów rekreacji i wypoczynku. Tereny takie istnieją wzdłuż południowego i centralnego odcinka rzeki Wisłok oraz zabezpieczone zostały w obowiązujących miejscowych planach:

- nr 284/7/2016 I-A "Kopiec Konfederatów Barskich" w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 25 października 2022 r., uchwałą nr LXVIII/1482/2022),
- nr 320/1/2021 - I-A terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 27 września 2022 r., uchwałą nr LXVII/1462/2022),

- nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 25 kwietnia 2023 r., uchwałą nr LXXVIII/1725/2023).

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 3 ha, pod realizację ogólnodostępnego parku – bulwarów miejskich.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, 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 miejscowego. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

W stanie istniejącym, obszary objęte projektem planu miejscowego zajęte są przez zielenią nieurządzoną, „dziką”, nadrzeczną oraz fragmenty układu komunikacyjnego ponadlokalnego (ul. Lubelską) i lokalnego (boczna ul. Lubelskiej).

Projekt, ze względu na ww. uwarunkowania, ekspozycję, jak i sąsiedztwo jednego z nowych symboli miasta - mostu im. T. Mazowieckiego, za szczególny cel obrał sobie m.in. ochronę istniejących walorów krajobrazowych. Stąd tereny położone w granicach przeznaczono m.in. pod teren zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Wisłoka, tereny komunikacji publicznej - dróg głównych oraz lokalnych. Ze względu na klasę i znaczenie ul. Lubelskiej, jako jednej z dwóch głównych arterii wylotowych z miasta w kierunku lotniska, tereny do niej przylegające, przeznaczono pod zabudowę usługową.

Zachodnią część planu miejscowego zajmują salony samochodowe marek: Audi, Seat oraz VW. Tereny te objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Nr 6/3/96 "Centrum - Handlowo - Usługowe" przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie. Ustalenia tego planu miejscowego zdezaktualizowały się.

Podejmując uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, uwzględniono potrzebę modyfikacji (poprzez zastąpienie) obowiązującego prawa miejscowego nowym prawem oraz konieczność ustalenia spójnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się na wschód od ul. Lubelskiej.

Dla terenów zabudowy usługowej ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w postaci linii zabudowy obowiązującej oraz nieprzekraczalnej. Obowiązującą linię zabudowy ustalono wzdłuż ul. Lubelskiej w oparciu o istniejące elewacje budynków salonów samochodowych. Udział powierzchni zabudowy ustalono na nie większy niż 50% a udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%. Wskaźniki tej wielkości pozwolą na ergonomiczne wykorzystanie przestrzeni. W obowiązującym prawie miejscowym ustalona wysokość zabudowy pozwalała na realizację budynków nie wyższych niż „12,0 m nad poziom terenu”. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” - II w Rzeszowie pozwala realizować budynki o wysokość do 35 m, co przekłada się na wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, ustalony w przedziale od 0,1 do 2,0. W planie miejscowym ustalono ponadto gabaryty dla obiektów oraz kąt nachylenia połaci dachowych. Kąt ten dostosowano do istniejącej zabudowy.

Minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy dostosować do rodzaju usług lub obiektów, zgodnie z tabelą znajdującą się w przepisach ogólnych uchwały, w części dot. zasad modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji. Sposób realizacji tych miejsc ustalono w parkingach podziemnych, naziemnych lub w garażach, w tym wielopoziomowych.

Teren oznaczony symbolem ZP w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, to tereny wskazane pod park, urządzone, ogólnodostępny i ogólnomiejski, co ma odzwierciedlenie w wachlarzu możliwości ich uzupełniającego zagospodarowania:

- a) obiektami sportu i rekreacji w tym placami zabaw, obiektami małej architektury,
- b) obiektami towarzyszącymi funkcjom sportu i rekreacji, w szczególności: wiatami, stojakami na rowery, kajaki, itp.,
- c) komunikacją pieszo-rowerową,
- d) parkingami,
- e) kładkami, budowlami hydrotechnicznymi.

Funkcją dominującą na ww. terenie jest zieleń urządzonej, dotknięta jednak szeregiem ograniczeń wynikających z występowania wód powodziowych – dziesięcioletnich (Q10%) i stuletnich (Q1%). Ograniczenia te wynikają z przepisów odrębnych i dotyczą m.in. form zieleni, które mogą być stosowane w aranżacji przestrzeni – zakazana jest lokalizacja zieleni wysokiej na terenach zalewowych Q1%. Wynikają również bezpośrednio z ustaleń planu. Tereny zieleni urządzonej mają być dedykowane rekreacji i wypoczynkowi, z udziałem komponentów sportowych i komunikacji. Dla terenu ustalono 90% wskaźnik udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Teren oznaczony symbolem WS – wód powierzchniowych śródlądowych, stanowi istniejące koryto rzeki Wisłok. Ustalenia projektu umożliwiają realizację nabrzeży, bulwarów (wspólnie z terenami zieleni urządzonej). Zaplanowane zagospodarowanie adekwatne jest do skali i roli obszaru. Projekt uwzględnia założenia zawarte w dokumentach wyższego rzędu *„Koncepcji wykorzystania terenów wzdłuż rzeki Wisłok, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych na cele turystyczno-rekreacyjne na terenie Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego”* opracowanej w grudniu 2014 r. przez ROF na podst. umowy nr FP/ROF/4/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie zrezygnowano z wyodrębniania parkingów w postaci terenów wydzielonych, jednak do zrealizowania w ścisłym związku z wiodącą funkcją terenu. Ponadto obszar po zachodniej stronie rzeki Wisłok, przylega do istniejącego parkingu przy ul. Zbigniewa Górala.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego przyczyni się do rozwoju sieci komunikacyjnej. Tereny publicznych dróg podzielono wg. klas na główne (KDG), część pasa drogowego ul. Lubelskiej, lokalne (KDL) – boczne ulice Lubelskiej, docelowo stanowiące przedłużenie ul. ks. J. Stafiaja. Na odcinku od granic miasta Rzeszowa do ronda im. Rodziny Ulmów, droga oznaczona na rysunku projektu planu miejscowego symbolem KDL.1, dzieli ulicę Lubelską na dwie połowy i z urbanistycznego punktu widzenia, jest to najbardziej korzystne miejsce, do wykształcenia czytelnego połączenia nowo tworzącego się osiedla Staromieście Ogrody z terenami zieleni ogólnomiejskiej wzdłuż rzeki Wisłok. Określono zasady włączenia obszarów planu miejscowego w funkcjonujący system komunikacyjny, uwzględniając planowane jak i istniejące elementy tego systemu również. Reasumując realizacja ustaleń planu miejscowego przyczyni się do zwiększenia dostępności terenów nadrzecznych poprzez włączenie ich w system komunikacji kołowej i komunikacji pieszo-rowerowej w sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie nie naruszają polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które przewiduje na przedmiotowym obszarze: usługi, zieleń urządzoną, wody powierzchniowe śródlądowe oraz infrastrukturę transportową w postaci dróg klasy „G”. Ponadto ustalenia dla poszczególnych terenów uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory środowiskowe przestrzeni. Przeznaczenie terenów wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania, tj. publicznie dostępnych terenów rekreacji i wypoczynku. Przestrzenie te będą pełniły funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwią bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W obowiązującym Studium, m.in. wzdłuż rzeki Wisłok wskazano obszar przestrzeni publicznej. Zmiany w przepisach dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego wyeliminowały z obrotu prawnego ww. obszary, jak i uchylili konieczność ich wyznaczania w dokumentach planistycznych. Aby zachować zgodność polityki przestrzennej z prawem miejscowym, obszary przestrzeni publicznej wskazano na rysunku planu miejscowego, jako treść informacyjną. Tożsame podejście zastosowano w uchwale, czyli nie wprowadzano ustaleń o których mowa w § 4 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), dla terenów ustalono wskaźniki zagospodarowania oraz gabaryty dla obiektów, co opisano powyżej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu miejscowego 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 miejscowego.

Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena zagospodarowania terenów w kontekście uwarunkowań przyrodniczych, w tym: zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarach objętych planem miejscowym, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Nie prognozuje się, aby przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, miało jakiegokolwiek negatywny wpływ na stan środowiska i walory przyrodnicze. Największym ograniczeniem w zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu miejscowego jest występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Uwarunkowanie to oznaczone zostało na rysunku planu miejscowego. W projekcie zawarto nakaz zagospodarowania terenów znajdujących się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią.

W granicach projektu planu miejscowego brak jest obszarów chronionych prawem pod względem przyrodniczym. Natomiast rzeka Wisłok jest głównym elementem systemu przyrodniczego miasta. Pełni szereg ważnych dla miasta funkcji i jest najważniejszą składową krajobrazu, szczególne znaczenie ma na przewietrzanie, normowanie wahań temperatury oraz kształtowanie zasobów wodnych, stąd niezbędne było przeanalizowanie oddziaływań ustaleń projektu planu miejscowego na komponenty środowiska.

Przeanalizowano możliwości zagospodarowania terenów w kontekście występowania:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425,

- stref kontrolowanych od sieci gazowych oraz stref ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych.

W prognozie uwzględniono i zweryfikowano potencjalne uciążliwości, wynikające z ww. uwarunkowań.

Niezwykle istotna była weryfikacja ustaleń projektu planu miejscowego pod kątem środowiska wodnego. Obszar ten położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” (decyzja MŚ Nr DGiKGhg-4731-40/6909/55581/11/MJ z 15.12.2011r.). W uchwale zawarto rozwiązania, gwarantujące ochronę środowiska wodnogruntowego przed zanieczyszczeniem.

Obszary objęte opracowaniem położone są poza terenami udokumentowanych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, dla których ustalono strefy ochronne.

W granicach projektu planu miejscowego nie występują tereny leśne.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie brak jest zespołów zabytkowych, nie występują również dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie na zdrowie ludzi.

W ustaleniach projektu planu miejscowego wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Pomimo charakteru dopuszczonych usług (regionalne oraz ogólnomiejskie) nie przewiduje się pogorszenia warunków życia mieszkańców, wynika to specyficznej lokalizacji tych terenów, przy głównej arterii wylotowej z miasta oraz sąsiedztwa terenów zieleni urządzonej, kompensującej negatywne ich oddziaływanie.

W granicach planu miejscowego nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, występują natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z projektem obszary te należy zagospodarować zgodnie z przepisami uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią.

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu miejscowego – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. W projekcie planu wzięto pod uwagę potrzeby ww. osób, m.in. poprzez dopuszczenie w obrębie terenu planowanych parkingów publicznych odpowiedniego udziału miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu miejscowego oznaczonego numerem 324/5/2021 - II uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Specyfika zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym wynika z uwarunkowań fizjograficznych, tranzytowego usytuowania oraz sąsiedztwa, które determinowały konieczność przeznaczenia terenów wzdłuż rzeki Wisłok, pod zielenią urządzoną docelowo pełniącą funkcje izolacyjne, kompensujące wpływ ww. sąsiedztwa na stan środowiska.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszarów uwzględniono strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące m.in. własnością prywatną, których możliwości zagospodarowania ograniczone są przez przepisy odrębne dot. prawa wodnego oraz inne. Znaczny udział

terenów należących do Gminy Miasta Rzeszów i Skarbu Państwa rzutował na sposób zagospodarowania ustalony w projekcie planu miejscowego.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Obszary objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie nie pełnią funkcji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co wynika m.in. z wniosków instytucji złożonych po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Projekt uzgodniono z właściwymi w tym zakresie organami.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, stosownie do możliwości, uwzględniono 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 zasady ich zagospodarowania zapewniają przede wszystkim niezbędną ilość zieleni, wraz z możliwością lokalizacji zabudowy pomocniczej, przydatnej wobec różnorodnych form zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni. Zapewni to prawidłowe funkcjonowanie i rozwój wzdłuż głównej osi kompozycyjnej miasta – rzeki Wisłok. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto, w projekcie planu miejscowego, wydzielono tereny pod publiczny układ komunikacyjny, m.in. pod kątem zwiększenia dostępu do ww. terenów zieleni.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu miejscowego ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem miejscowym głównie ma znaczenie tranzytowe, sieci nie obsługują terenów nadrzecznych a obiekty infrastruktury technicznej służą przesyłowi energii cieplnej, gazu, przerzutom ścieków i wody na drugą stronę rzeki lub zrzutom z kanalizacji deszczowej wód opadowych i deszczowych do rzeki. Przewidziano m.in. uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, określając minimalne parametry sieci i zasady powiązań z systemem zewnętrznym.

W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 1 ust. 2 pkt 14

W projekcie planu miejscowego nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jak i nowych inwestycji w sąsiedztwie takich zakładów.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

art. 1 ust. 4

Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzania. Zarówno z powyższych dokumentów, jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność uchwalania planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej. Natomiast

zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego głównie pod zieleni urządzoną wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Działki objęte planem miejscowym położone są w północnej części Rzeszowa, blisko granicy z Gm. Trzebownisko, przy jednej z najbardziej atrakcyjnych i głównych tras wylotowych z miasta, ul. Lubelskiej. Bogactwo form i funkcji sąsiedztwa obszaru planu miejscowego, znajdującego się na styku osiedli Staromieście i Załęże, nadaje tym działkom możliwość prawie dowolnego zagospodarowania (realizacja inwestycji na podst. decyzji administracyjnych). Dowolność ta regulowana była dotychczas prawie wyłącznie aspektami finansowymi, tj. zwrotem z inwestycji lub w przypadku działek w obowiązującym prawie miejscowym, ustaleniami tego prawa. Podjęcie działań planistycznych, w celu kształtowania zrównoważonych i społecznie przydatnych i akceptowalnych struktur przestrzennych, było tym samym konieczne i uzasadnione.

Zasoby oraz rola tego obszaru jako głównego elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta, z punktu widzenia interesu publicznego sprawia, że dolina rzeki Wisłok jest jednym z najcenniejszych obszarów Rzeszowa. Należy ją zatem zabezpieczyć i odpowiednio zagospodarować, wykorzystując przy tym wszelkie dostępne możliwości terenowe i finansowe.

W sąsiedztwie terenu objętego projektem położone jest dynamicznie i intensywnie rozwijające się osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy ul. Lubelskiej znajduje się baza MPK. Wzdłuż tej ulicy przebiegają linie komunikacji publicznej, mogące obsługiwać również i planowane w dolinie rzecznej zagospodarowanie. Zagospodarowanie to przyczyni się do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Projekt uwzględnia kontynuację zorganizowanego zagospodarowania zieleni urządzonej doliny rzecznej. Ustalenia planu miejscowego nakazują zintegrować planowane ciągi komunikacji z istniejącymi, znajdującymi się w granicach oraz poza granicami planu miejscowego, jako ogólnodostępny system komunikacji pieszo-rowerowej.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. (uchwała Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w którym niniejsze opracowanie znalazło się w grupie planów miejscowych przewidzianych do kontynuowania.

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

Projekt planu miejscowego wyznacza m.in. teren przeznaczony pod ogólnodostępną zieleni urządzoną. Przewiduje również rozwój systemu komunikacji drogowej ze względu na powyższe, przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację szerokiej gamy inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.