

Uchwała nr XXXII/585/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 - III „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 2025 r. poz. 1153) 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- III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni około 23,6 ha, pomiędzy rzeką Wisłok a oczyszczalnią ścieków przy ul. Ciepłowniczej na osiedlu Załęże, 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 – dane przestrzenne.

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

- 1) ZP – tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 20,9 ha;
- 2) KDG – teren publicznej drogi głównej, o powierzchni około 0,5 ha;
- 3) K/C – teren kanalizacji lub ciepłownictwa, o powierzchni około 1,0 ha;
- 4) K – teren kanalizacji, o powierzchni około 1,2 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.

§ 4.1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 bioretencyjne, rowy bioretencyjne;

- 2) mpzp nr 136/7/2006 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 22 z dnia 3 marca 2011 r., poz. 518;
 - 3) mpzp nr 325/1/2022 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XCIII/2075/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2024 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 4 kwietnia 2024 r., poz. 1837;
 - 4) 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;
 - 5) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć obiekty służące i towarzyszące rekreacji, w szczególności takie jak: elementy wyposażenia parków, siłowni plenerowych, placów zabaw, obiekty zaplecza techniczno-sanitarnego, wiaty śmietnikowe.
2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5.1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ).

2. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Rzeszów (EPRJ), oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

3. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

4. W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS), o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w pkt 1, uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

5. Obszary położone w granicach zasięgów, o których mowa w ust. 1-3, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

6. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 6.1. 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.

§ 7.1. 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.

§ 8. Na terenie o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4 uchwały dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 9.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Wisłok od Rzeszowa do Chodaczowa” o kodzie 18-512.51-13.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami 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 i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem gazociągów wysokiego ciśnienia, 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, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji, rozbiórki istniejących sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) 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;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm, przy czym dopuszcza się wykonanie wylotów do rzeki Wisłok;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, kablowe linie średniego lub niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych – z sieci wodociągowej lub ze zbiornika retencyjnego;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

- 6) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi niewymagającymi oczyszczenia lub odpowiednio podczyszczonymi:
 - a) tereny komunikacji i miejsca do parkowania – odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji lub stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) tereny zieleni – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po terenie z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 8) 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;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 11. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście.

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

- 1) elementem systemu komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego jest teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG, stanowiący most im. T. Mazowieckiego;
- 2) powiązania obszaru planu miejscowego z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) publiczną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.1,
 - b) publiczną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.4,
 - c) komunikację drogową wewnętrzną oznaczoną w części graficznej mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1KR.

§ 13. 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

§ 14.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3 – zieleni urządzonej.

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

- 1) zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy park;
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia lub obiekty sportu i rekreacji,
 - b) obiekty małej architektury, w szczególności: obiekty architektury ogrodowej, obiekty towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - c) komunikację pieszo-rowerową,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) kładki, budowle hydrotechniczne;

- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) gabaryty obiektów o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit b:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 m², przy czym dla zaplecza techniczno-sanitarnego nie większa niż 50 m²,
 - b) wysokość nie większa niż 5 m,
- 2) urządzenia lub obiekty sportu i rekreacji w formie otwartych urządzeń i obiektów, w szczególności: boisk, kortów, ścieżek zdrowia;
- 3) w zakresie komunikacji pieszo-rowerowej:
 - a) szerokość drogi dla pieszych – nie mniejsza niż 2,5 m,
 - b) szerokość drogi dla rowerów – nie mniejsza niż 2,5 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniejszy niż 90% powierzchni dla terenu ZP.1,
 - b) nie mniejszy niż 75% powierzchni dla terenów ZP.2, ZP.3.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.1,
 - b) z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.4;
- 2) wskaźnik ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 6 stanowisk na 1 ha powierzchni publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - b) nie mniej niż 10 miejsc dla rowerów na 1 ha powierzchni publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - na poziomie terenu,
 - dostępne z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru planu miejscowego.

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

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dwie jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 7 m każda;
- 2) obustronne drogi dla pieszych i rowerów o szerokości nie mniejszej niż 3 m każda.

§ 16.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem K/C – kanalizacja lub ciepłownictwo.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych instalacji odnawialnego źródła energii - pompy ciepła;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne.
3. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m;

- 6) gabaryty:
 - a) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budowli niezbędnych dla realizacji ustalonego przeznaczenia terenu o gabarytach i parametrach wynikających z wymagań technologicznych;
 - 8) droga wewnętrzna o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dostępność z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1KR;
 - 2) wskaźnik ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce dla rowerów,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu.

§ 17.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem K – kanalizacja.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem kanalizacji lub gospodarowania odpadami, oznaczonym w części graficznej mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1IK-IO;
 - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii służącą do wytwarzania i przetwarzania energii elektrycznej poprzez wykorzystanie energii promieniowania słonecznego - fotowoltaika, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi lub obiektami towarzyszącymi, służącymi do wytwarzania, przesyłu lub magazynowania energii elektrycznej;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budowli niezbędnych dla realizacji ustalonego przeznaczenia terenu o gabarytach i parametrach wynikających z wymagań technologicznych;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z ul. Ciepłowniczej poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane w terenie kanalizacji lub gospodarowania odpadami, oznaczonym w mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1IK-IO,
 - b) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1KR oraz drogi wewnętrzne w ramach terenu, o którym mowa w § 16 uchwały;
 - 2) wskaźnik ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce dla rowerów,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

Rozdział 3. Przepisy zmieniające

§ 18. Traci moc uchwała nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 22 z dnia 3 marca 2011 r., poz. 518, w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. 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 - III
"DOLINA WISŁOKA" W RZESZOWIE**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXII/585/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 30 września 2025 r.**

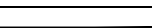
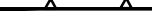
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 2 000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJACE

	GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSKOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKAZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN KANALIZACJI LUB CIEPŁOWNICTWA
	TEREN KANALIZACJI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	OS LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110kV
GWPN nr 426	GRANICA GWPN NR 426 - DEBICA-STALOWA WOLA-RZESZÓW
ul. Lubelska	NAZWY ISTNIEJĄCYCH LUCII
290 (0,35 kV)	ZASIEG KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO, Kod: 16-52.51-13 "WISŁOK OD RZESZÓWA DO CHODZĄCZANKI"
260 (0,2 kV)	ZASIEG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY (0,35 kV) DŁA LOTNISKA RZESZÓW (EPRL) - MASYWNA WYSOKOSC ZABUDOWY (m n.p.m.)
260 (0,2 kV)	ZASIEG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY (0,35 kV) DŁA LOTNISKA RZESZÓW JASINA (EPRL) - MASYWNA WYSOKOSC ZABUDOWY (m n.p.m.)
★	GŁÓWNY OBSZAR OBYTU PLANEN MIEJSCOWYCH ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZASADOWE (BRAL)

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

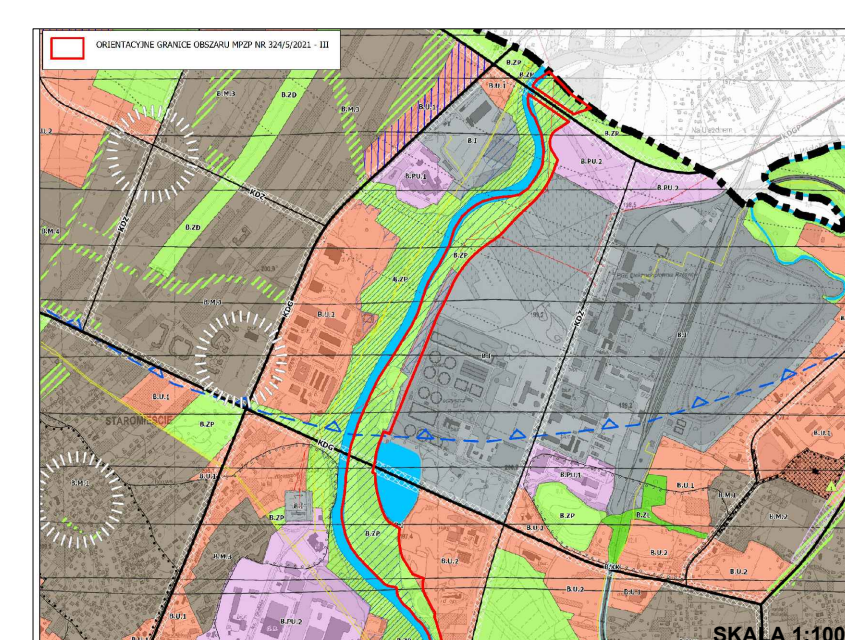
GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%

GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

OZNACZENIA Z OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSKICH

KDD.1	TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ WYZNACZONY W MPZP NR 136/7/2006
KDD.4	TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ WYZNACZONY W MPZP NR 136/7/2006
1KR	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ WYZNACZONY W MPZP NR 325/1/2022
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

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



LEGENDA

[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXII/585/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „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.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXXII/585/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 – III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – III „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 z gminą Trzebownisko. Różnorodność zagadnień będących przedmiotem opracowania, była przyczyną jego etapowania. Rada Miasta Rzeszowa uchwala z dnia:

- 1) 25 kwietnia 2023 r. Nr LXXVIII/1725/2023 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie,
- 2) 25 lutego 2025 r. Nr XXII/360/2025 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie.

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. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta, uchwalonym uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. przez Radę Miasta Rzeszowa, wiodącymi kierunkami zagospodarowania dla terenu objętego planem miejscowym są: zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna oraz komunikacja publiczna. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń tego Studium.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, projekt jest kontynuacją działań planistycznych w odniesieniu do terenów położonych wzdłuż rzeki Wisłok, w celu ochrony interesu publicznego. Obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 23,6 ha i przeznacza je pod tereny: zieleni urządzonej, publicznej drogi głównej, kanalizację oraz kanalizację lub ciepłownictwo.

Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 10 kwietnia 2025 r. W czerwcu i lipcu b.r. przekazano go do dalszego opiniowania i uzgodnień. W dniach od 6 do 29 sierpnia 2025 r. projekt wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Termin dyskusji publicznej wyznaczono na dzień 12 sierpnia 2025 r. Do projektu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 15 września 2025 r. nie wpłynęły uwagi.

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.

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego nr 324/5/2021 – III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, uzasadnione jest jego uchwalenie.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „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.)*

Przepisy art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11–13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. 2024 poz. 1688/ w art. 67 ust. 3 pkt 1.

Zgodnie z § 12. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / Dz.U. 2021 r. poz. 2404/, zastosowanie mają 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 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. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

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

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

Następnie dla pozostałych terenów procedowano projekt o numerze nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. Projekt planu miejscowego w części pierwszej obejmował rzekę Wisłok oraz obszar po zachodniej jej stronie. Przeznaczał tereny głównie pod zieleń urządzoną i tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały nr LXXVIII/1725/2023

z dnia 25 kwietnia 2023 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zakończono procedurę dla tej części planu miejscowego.

Procedowanie projektu dla kolejnej części, obejmującej m.in. tereny inwestycyjne wzdłuż ul. Lubelskiej, 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. Po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały nr XXII/360/2025 z dnia 25 lutego 2025 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zakończono procedurę dla drugiej części tego planu miejscowego.

Wpływ na decyzję o procedowaniu kolejnej, trzeciej części miał m.in. wniosek z dnia 16 stycznia 2023 r. Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. oraz PGE Energia Ciepła S.A. dotyczący przeznaczenia terenu w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków pod zabudowę źródłem ciepła. Trzecia część opracowania obejmuje obszary na osiedlu Załęże, po wschodniej stronie rzeki Wisłok, w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w Rzeszowie i o łącznej powierzchni ok. 23,6 ha.

14 stycznia 2025 r. PGE Energia Ciepła S.A. przekazała do Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa „Analizę hydrologiczno-hydrauliczną wpływu zmiany ukształtowania terenu na przepływy wód powodziowych w rzece Wisłok”. Była ona niezbędna celem zbadania możliwości lokalizacji tego rodzaju inwestycji w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. PGW WP RZGW w Rzeszowie zaakceptowały wyniki ww. analiz, tym samym przystąpiono do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. 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.

Dnia 10 kwietnia 2025 r. przekazano projekt planu miejscowego celem zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Uchwałą z dnia 17 kwietnia 2025 r. Komisja zaopiniowała projekt planu miejscowego pozytywnie, artykułując zalecenia:

- 1) dopuszczenia na terenach ZP, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, możliwości zabudowy budynkami związanymi z funkcją rekreacyjną;
- 2) wprowadzenia zakazu lokalizacji farmy fotowoltaicznej na terenie K;
- 3) ustalenia wysokości zabudowy na terenie K/C nie większej niż 7 m.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa w obszarze zagospodarowania oznaczonym symbolem ZP - zieleni urządzonej możliwe są następujące funkcje: dominującą stanowi zieleni urządzonej, uzupełniająca wody powierzchniowe śródlądowe oraz lasy. Dopuszczalne są funkcje związane z infrastrukturą techniczną i transportową. Ponadto obszary zieleni urządzonej w ramach części III opracowania będą miały charakter głównie tranzytowy. Wynika to głównie z sąsiedztwa, jakie towarzyszy tym terenom, a którym są tereny oczyszczalni ścieków wraz ze zbiornikiem retencyjnym EC Rzeszów S.A. oraz tereny produkcyjno-usługowe (betoniarnia, schronisko dla zwierząt). Reasumując, zarówno polityka przestrzenna jak i uwarunkowania nie predysponują tych terenów pod zabudowę.

W zakresie dotyczącym wprowadzenia zakazu lokalizacji farmy fotowoltaicznej na terenie kanalizacji oraz zmniejszenia wysokości zabudowy do 7 m na terenie kanalizacji lub ciepłownictwa, opinia Komisji nie została uwzględniona. Prezydent Miasta Rzeszowa podjął taką decyzję po ponownej weryfikacji lokalnych uwarunkowań. Ze względu na ograniczenia wynikające z występowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, sąsiedztwa linii 110 kV Rzeszów Zaczernie - Staromieście, EC – Staromieście, chęci wspólnego zagospodarowania terenu z oczyszczalnią ścieków, możliwości zagospodarowania tego terenu są ograniczone. Inwestycja wpisuje się również w politykę sektorową

Rzeszowa - „środowisko i odporność na zmiany klimatu”, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Natomiast zmiana wysokości zabudowy z 10 na 7 m nie jest możliwa, ze względów technologicznych. Skala tej inwestycji oraz wybór technologii odzyskiwania ciepła powodują, że wysokość zabudowy do 10 m jest optymalna i ekonomicznie uzasadniona dla planowanego przedsięwzięcia.

Do projektu wprowadzono zmiany, wynikające z Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego przyjętego uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r.

Początkiem czerwca 2025 r. projekt planu miejscowego przekazano do dalszego opiniowania i uzgodnień. Wszystkie uwagi i opinie od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę, co skutkowało korektą zapisów w zakresie kompetencji następujących podmiotów uzgadniających:

- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie,
- Wydziału Klimatu i Środowiska Urzędu Miasta Rzeszowa.

Po wprowadzeniu korekt projekt przedłożono powyższym instytucjom w celu umożliwienia ponownego zajęcia stanowiska.

Opinia Podkarpackiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie nie została uwzględniona, gdyż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie nie wyznacza terenów pod lokalizację obiektów użyteczności publicznej, wielorodzinnych budynków mieszkalnych jak i budynków zamieszkania zbiorowego.

W dniach od 6 do 29 sierpnia 2025 r. projekt wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Na dyskusji publicznej wyznaczonej na dzień 12 sierpnia 2025 r. o godzinie 17:00 nie stawiała się ani nie zgłosiła żadna zainteresowana osoba. Do projektu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 15 września 2025 r. nie wpłynęły uwagi. Możliwe było tym samym przekazanie projektu Radzie Miasta Rzeszowa celem uchwalenia.

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 szereg inwestycji celu publicznego tj. zieleni urządzonej, komunikację publiczną oraz infrastrukturę techniczną. Zagospodarowanie ustalone w planie miejscowym jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych. Ustalenia planu stanowią odzwierciedlenie polityki przestrzennej, w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez zwiększenie dostępności do terenów zieleni urządzonej, ogólnomiejskiej. Stanowią one 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 i zabezpieczone zostały w obowiązujących miejscowych planach:

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

- nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 25 lutego 2025 r., uchwałą nr XXII/360/2025).

Celem projektu planu miejscowego jest ochrona interesu publicznego poprzez zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 21 ha, pod realizację ogólnodostępnego parku – bulwarów miejskich oraz pod realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - kanalizację.

• **Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu miejscowego, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 i ust. 4 ustawy.**

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „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 nieurządzoną, „dziką” nadrzeczną zielenią oraz fragmenty ponadlokalnego układu komunikacyjnego - Most im. T. Mazowieckiego. Funkcjonuje tu również firma zajmująca się kruszeniem i magazynowaniem takich materiałów jak m.in. beton i gruz.

Projekt, ze względu na uwarunkowania, ekspozycję, jak i sąsiedztwo mostu im. T. Mazowieckiego, za szczególny cel obrał sobie ochronę istniejących walorów krajobrazowych. Stąd tereny położone w jego granicach przeznaczono m.in. pod tereny zieleni urządzonej. Tereny komunikacji publicznej reprezentowane są przez publiczną drogę główną. Istotnym elementem projektu są również tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji oraz kanalizacji lub ciepłownictwa.

Tereny oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie symbolem ZP, to tereny wskazane pod ogólnodostępny i ogólnomiejski park, co ma odzwierciedlenie w wachlarzu możliwości ich uzupełniania zagospodarowania:

- a) urządzenia lub obiekty sportu i rekreacji,
- b) obiekty małej architektury, w szczególności: obiekty architektury ogrodowej, obiekty towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
- c) komunikację pieszo-rowerową,
- d) miejsca do parkowania,
- e) kładki, budowle hydrotechniczne.

Funkcją dominującą na ww. terenie jest zielenią 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, m.in. ustalono wskaźnik udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego wielkości 90% lub 75%. Tereny zieleni urządzonej mają być dedykowane rekreacji i wypoczynkowi, z udziałem komponentów sportowych i komunikacji. Zaplanowane zagospodarowanie adekwatne jest do skali i roli obszaru.

Szczególnym typem obiektów dopuszczonych w projekcie są obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku. W miejscach publicznych powinny znajdować się ustępy publiczne, kosze na śmieci, jak i pozostałe obiekty mające towarzyszyć wypoczynkowi biernemu lub aktywnemu. Większa część terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W projekcie zakazano tym samym lokalizowania budynków. Zdecydowano się na obsługę tych terenów poprzez obiekty kontenerowe, w ramach których lokalizować należy zaplecze techniczno-sanitarne obsługujące park i urządzenia w nim funkcjonujące.

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 dniu 31 marca 2025 r. Sejmik Województwa Podkarpackiego uchwalał Nr XIII/218/25 uchwalił Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego. Obszary objęte planem miejscowym znajdują się w krajobrazie priorytetowym „Wisłok od Rzeszowa do Chodaczowa” o kodzie 18-512.51-13:

- typu (2) - bagienno-łąkowy głównie bezleśny,
- podtyp (2a) - z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.

Jest to krajobraz wg. kryterium rzeźby terenu kwalifikowany jako równinny. W §9 uchwały wprowadzono zapisy dotyczące zasad zagospodarowania terenów, ustalonych w projekcie planu miejscowego.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie zrezygnowano z wyodrębniania parkingów w postaci terenów wydzielonych. Natomiast ustalono zasadę ich lokalizowania jako dostępnych z dróg znajdujących się poza granicami obszaru planu miejscowego.

Celem projektu było zwiększenie dostępności terenów nadrzecznych poprzez włączenie ich w system komunikacji kołowej i pieszo-rowerowej w sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny. W projekcie planu miejscowego określono zasady włączenia obszarów planu miejscowego w funkcjonujący system komunikacyjny, uwzględniając planowane jak i istniejące elementy tego systemu.

Dla terenów infrastruktury technicznej ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Udział powierzchni zabudowy ustalono na nie większy niż 40%, a udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40% lub 20%. Wskaźniki tej wielkości pozwolą na ergonomiczne wykorzystanie przestrzeni. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” - III w Rzeszowie pozwala realizować budynki o wysokość do 10 m, co przekłada się na wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, ustalony w przedziale od 0,01 do 0,4. Ustalono ponadto gabaryty dla obiektów oraz kąt nachylenia połączy dachowych. Ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym dla rowerów oraz sposób realizacji tych miejsc.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie nie naruszają polityki określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które przewiduje na przedmiotowym obszarze: zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną oraz transportową w postaci drogi klasy „G”.

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. ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej. Przestrzenie te będą pełnić funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwią bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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.

Największym ograniczeniem w zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu miejscowego jest występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ze względu na planowane zagospodarowanie terenów oraz ograniczenia wynikające z art. 77 ust. 3 pkt 1 tj. „zakaz gromadzenia ścieków jak i składowania odpadów” (*ustawy prawo wodne*), uwarunkowanie w postaci obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostało oznaczone na rysunku planu miejscowego, a w projekcie zawarto nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią. Ponadto 14 stycznia 2025 r. Inwestor przekazał do Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa „Analizę hydrologiczno-hydrauliczną wpływu zmiany ukształtowania terenu na przepływy wód powodziowych w rzece Wisłok”. PGW WP RZGW w Rzeszowie zaakceptowało wyniki ww. analiz. Nie prognozuje się, aby przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, miało negatywny wpływ na stan środowiska i walory przyrodnicze.

W granicach projektu planu miejscowego brak jest obszarów chronionych prawem na podst. ustawy o ochronie przyrody. Natomiast rzeka Wisłok jest głównym elementem systemu przyrodniczego miasta. Pełni szereg ważnych dla miasta funkcji i jest najważniejszą składową krajobrazu, mając szczególne znaczenie 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 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 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie brak jest zespołów zabytkowych. W obecnie

obowiązujących na terenie miasta dokumentach planistycznych, tj. Studium, planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy bądź o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wskazano obiektów stanowiących 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 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie na zdrowie ludzi.

Nie przewiduje się pogorszenia warunków życia mieszkańców. Wynika to specyficznej lokalizacji tych terenów w sąsiedztwa terenów „dzikiej” zieleni towarzyszącej rzece oraz oczyszczalni ścieków. Osiedle mieszkaniowe zlokalizowane jest po przeciwnej stronie rzeki, wzdłuż ul. Lubelskiej. Reasumując dystans pomiędzy tym osiedlem a obszarem objętym planem oraz istniejące i planowane zagospodarowania, będzie kompensować ewentualne wzajemne negatywne oddziaływania.

W granicach projektu 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.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu miejscowego oznaczonego numerem 324/5/2021 - III uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Specyfika zagospodarowania tych terenów wynika z uwarunkowań fizjograficznych oraz sąsiedztwa, które determinowały konieczność przeznaczenia terenów wzdłuż rzeki Wisłok, pod zielenią urządzonej. Natomiast sąsiedztwo oczyszczalni ścieków było przyczyną wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej - kanalizacji oraz kanalizacji lub ciepłownictwa.

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, tj. pod zielenią urządzonej oraz infrastrukturę techniczną.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Obszary objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „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 - III „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.

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 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 ich powiązania z systemem zewnętrznym.

Projekt planu poprzez wyznaczenie terenów pod infrastrukturę techniczną umożliwi rozwój jak i dywersyfikację źródeł pozyskiwania, a nawet odzyskiwania energii. Inwestycje tego rodzaju stanowią unikatowe w skali kraju przedsięwzięcie oraz cel, jaki miasto Rzeszów obrało w zakresie osiągnięcia neutralności klimatycznej.

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 obszaru, 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 gminą Trzebownisko, przy miejskiej oczyszczalni ścieków. 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.

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.**

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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 zielenią urządzone i infrastrukturę techniczną, ze względu na powyższe, przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację szerokiej gamy inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.