

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)

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 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, (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 z obszaru terenów, które:

- nie mogły być przeznaczone pod cele publiczne (zielenie nieurządzone),
- 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. Procedurę dla części pierwszej zakończono dnia 25 kwietnia 2023 r. po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr LXXVIII/1725/2023 ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie.

Procedowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, obejmującego tereny między rzeką Wisłok a ul. Lubelską, możliwe było dopiero po uchwaleniu Studium w dniu 26 września 2023 roku uchwałą nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa. Poza granicami opracowania 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). W ten sposób określony został obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) nr 324/5/2021 – II [...] (czyli projekt planu miejscowego

w części drugiej), obejmujący obszar o powierzchni ok. 13.3 ha, po zachodniej stronie rzeki Wisłok oraz pomiędzy ul. Lubelską na osiedlu Staromieście.

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.

W dniu 12 lutego 2023 r. został pozytywnie zaopiniowany przez MKUA, z kilkoma sugestiami dotyczącymi szczegółów tego projektu. Uwzględnienie ww. wniosków skutkowało zmianami w projekcie, w szczególności w układzie komunikacyjnym. Obszar planu powiązано z ul. Lubelską w taki sposób aby była możliwość realizacji m.in. ronda turbinowego, zwiększono także szerokość w liniach rozgraniczających publicznej drogi lokalnej (KDL.1). Zlikwidowano także oznaczenie obszarów zagrożenia powodzią jako „ZZ”, pozostawiając ich oznaczenie jedynie jako informacyjne, zgodnie z sugestią wyrażoną przez MKUA podczas posiedzenia w lutym 2023r.

W wyniku podjęcia w sąsiedztwie nowego opracowania tj. mpzp nr 355/6/2024 „OZE1” w Rzeszowie dn. 27 lutego 2023r. postanowiono o równoległym procedowaniu obu opracowań. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie przygotowano do przedstawienia na posiedzeniu MKUA na dzień 19 września 2024r. Nastąpiła jednak konieczność wprowadzenia do przedłożonego Komisji projektu autopoprawki w postaci zmiany wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U.2 i U.3 na nie większą niż 25m 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.

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 urządzonej i komunikację publiczną oraz infrastruktury technicznej oraz pod wody powierzchniowe śródlądowe. Zagospodarowanie ustalone w planie 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 w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu

miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu miejscowego, w zależności od potrzeb. 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, obszar projektu planu miejscowego zajęty jest przez zieleni nieurządzoną, „dziką”, nadrzeczną oraz obejmuje fragmenty układu komunikacyjnego ponadlokalnego (ul. Lubelską) i lokalnego (boczna ul. Lubelskiej).

Projekt, ze względu na ww. uwarunkowania, ekspozycję obszaru, 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 opracowania projektu planu miejscowego przeznaczono m.in. pod teren zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Wisłok, 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 obszaru 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 zdezaktualizowały się.

Podjmując 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 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% powierzchni działki budowlanej a udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej. Tej wielkości wskaźniki pozwolą na ergonomiczne wykorzystanie przestrzeni, cennej ze względu na lokalizację przy arterii wylotowej z miasta. 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 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 systemu komunikacji. Sposób realizacji tych miejsc ustalono w parkingach podziemnych, naziemnych lub w garażach, w tym wielopoziomowych.

Tereny oznaczone 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 w ww. terenach 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 wskaźnik 90% minimalnej 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, zgodnie ze strategiami ponadlokalnymi, uwzględnia również program zawarty w „*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 ulicy 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 obszaru planu miejscowego w funkcjonujący system komunikacyjny, uwzględniając również elementy tego systemu planowane w obowiązującym prawie miejscowym. 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 urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną 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 umożliwić bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W obowiązującym Studium, m.in. wzdłuż rzeki Wisłok wskazano obszar przestrzeni publicznej. Najnowsze zmiany w przepisach dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego wyeliminowały z obrotu prawnego ww. obszary, jak i uchylły konieczność ich wyznaczania w dokumentach planistycznych. Aby zachować zgodność polityki przestrzennej z prawem miejscowym, obszary przestrzeni publicznej wskazano na rysunku planu, jako informację. Podobnie w przypadku uchwały. Zrezygnowano z 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), ustalono dla terenów 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 obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie 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 jakikolwiek 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 MS Nr DGiKGhg-4731-40/6909/55581/11/MJ z 15.12.2011r.). W uchwale zawarto rozwiązania, gwarantujące ochronę środowiska wodno – gruntowego przed zanieczyszczeniem.

Obszar opracowania położony jest 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 obszarze objętym 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 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, tj. regionalne oraz ogólnomiejskie nie przewiduje się pogorszenia warunków życia mieszkańców, wynika to specyficznej lokalizacji tych terenów, przy głównej arterii wylotowej z miasta oraz w sąsiedztwa terenów zieleni urządzonej, kompensującej negatywne ich oddziaływanie.

W granicach planu 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 uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – 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 oznaczonym numerem 324/5/2021 - II uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Specyfika zagospodarowania terenów objętych planem wynika z uwarunkowań fizjograficznych, tranzytowego usytuowania oraz sąsiedztwa, które determinowały konieczność przeznaczenia terenów wzdłuż rzeki Wisłok, pod zieleń urządzoną docelowo pełniącą funkcje izolacyjne, kompensujące wpływ ww. sąsiedztwa na stan środowiska.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru uwzględniono strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością prywatną, których możliwości zagospodarowania ograniczone są przez przepisy odrębne dot. prawa wodnego oraz inne, w postaci gazociągów oraz ich stref kontrolowanych, jak i stref od linii elektroenergetycznych. 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

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie nie pełni funkcji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co wynika m.in. z wniosków instytucji złożonych po przystąpieniu do sporządzenia planu. Projekt planu miejscowego 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 zobiekty-wizowane 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 pełniły funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Ponadto, w projekcie planu, 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 ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Teren objęty planem ma znaczenie tranzytowe, sieci obsługują terenów nadrzecznych a obiekty infrastruktury technicznej służą przesyłowi energii cieplnej, gazu, przrzutom ścieków i wody na drugą stronę rzeki lub zrzutom z kanalizacji deszczowej wód opadowych i deszczowych do rzeki. Przewidziano m.in. uzbrojenie terenów zieleni urządzonej 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 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 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 oraz wniosków do niniejszego planu wynika konieczność uchwalania planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej. Natomiast zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu głównie pod zielenią urządzoną wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Działki objęte planem położone są w północnej części Rzeszowa, blisko granicy z Gm. Trzebowniko, przy jednej z najbardziej atrakcyjnych i głównych tras wylotowych z miasta, ul. Lubelskiej. Bogactwo form i funkcji sąsiedztwa obszaru planu, 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 zielenią urządzoną doliny rzecznej. Ustalenia planu nakazują zintegrować planowane ciągi komunikacji z istniejącymi, znajdującymi się w granicach oraz poza granicami obszaru planu, jako ogólnodostępny system komunikacji pieszo-rowerowej.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dnia 12 grudnia 2023 r. 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 przewidzianych do kontynuowania.

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

Projekt planu wyznacza m.in. teren przeznaczony pod ogólnodostępną zielenią 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.