

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023
„Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie – w części II

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 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 rozdziału 1a „Partycypacja społeczna”, w związku z 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 – jak niżej.

Po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XC/1977/2023 z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie, w dniu 6 marca 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zamieszczono stosowne ogłoszenia: w miejscowej prasie – gazecie „Super Nowości”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa, na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa, na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, a także na platformie konsultacji Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Zawiadomiono również właściwe Rady Osiedli, w granicach których znajduje się obszar objęty opracowaniem projektu planu miejscowego, w celu umieszczenia ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w miejscach ogólnodostępnych na każdym z osiedli i powiadomienia jak najliczniejszej grupy zainteresowanych. W ogłoszeniu podano termin (do 29 marca 2024 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 wniosków od osób fizycznych. Po upływie ww. terminu złożono jeszcze 1 wniosek.

Pismem z dnia 5 marca 2024 r. zawiadomiono stosowne organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa ww. uchwały i o możliwości składania wniosków do planu miejscowego.

Wszystkie złożone wnioski, po ich przeanalizowaniu, zostały rozpatrzone w procedurze sporządzania planu miejscowego.

Zgodnie z § 2 ust. 2 uchwały Rady Miasta Rzeszowa nr XC/1977/2023 z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie, postanowiono o etapowaniu planu miejscowego, co umożliwiło zaprojektowanie ustaleń planu miejscowego dla inwestycji priorytetowych, związanych z przeprawą drogową przez rzekę Wisłok w ciągu planowanej południowej obwodnicy miasta Rzeszowa, tzw. „Drogi Południowej”, w ramach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I). Opracowanie

projektu planu miejscowego dla pozostałych terenów, również objętych ww. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, zostało zaplanowane jako część II przedmiotowego planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I), po jego sporządzeniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy, stosownie do zakresu jego ustaleń. Na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 29 sierpnia 2024 r. projekt planu miejscowego (w części I) uzyskał pozytywną opinię tej Komisji. Następnie, we wrześniu 2024 r. projekt ten, wraz z prognozą, został skierowany do pozostałych podmiotów uzgadniających i opiniujących. Po uzyskaniu opinii oraz niezbędnych uzgodnień, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został skierowany do konsultacji społecznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa w ogłoszeniu z dnia 13 listopada 2024 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I), poinformował o sposobach, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych. Zbieranie uwag do projektu planu miejscowego (w części I) odbyło się w terminie od 14 listopada 2024 r. do 11 grudnia 2024 r. Spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego (w części I), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniu 28 listopada 2024 r., od godziny 17.00, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Ks. Józefa Jałowego 23A, 35-010 Rzeszów, w sali konferencyjnej na parterze budynku. Dyżury projektanta zostały zorganizowane również w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, w dniach 26 listopada 2024 r. oraz 3 grudnia 2024 r., w formie dyżuru stacjonarnego oraz telefonicznego.

W terminie składania uwag, określonym w ww. ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 listopada 2024 r., tj. do dnia 11 grudnia 2024 r., do projektu planu miejscowego (w części I) wniesiono 8 uwag do projektu planu oraz 1 uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko. Po upływie ww. terminu wpłynęła jeszcze 1 uwaga.

Po przedstawieniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I) oraz raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, w tym z wykazem zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia, Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I), uchwałą Nr XXVII/498/2025 z dnia 1 lipca 2025 r.

W międzyczasie rozpoczęto prace koncepcyjne i projektowe nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie – w części II.

Na potrzeby projektu planu miejscowego (w części II) zostały sporządzone materiały planistyczne, które następnie zostały zaktualizowane na okres przekazania projektu tego planu miejscowego do uzgodnienia i zaopiniowania. Wnioski wynikające z analizy tych materiałów miały wpływ na podjęte decyzje planistyczne.

Projekt planu miejscowego (w części II) został sporządzony przez pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Począwszy od grudnia 2025 r. projekt planu miejscowego został poddany opiniowaniu i uzgodnieniu przez organy, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy, stosownie do zakresu jego ustaleń.

W dniu 17 grudnia 2025 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, na którym omówiono m.in. przedłożony projekt miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie – w części II. Komisja zaopiniowała projekt pozytywnie, zgłaszając cztery uwagi do tego projektu:

- 1) ustalenia dotyczące planowanych kładek pieszo-rowerowych, nad rzeką Wisłok oraz nad rzeką Strug, mają być bardziej opisowe, ogólnie określając rejony, w których te kładki mają się znaleźć, ewentualnie ze wskazaniem punktów, w których te kładki mają się zaczynać i kończyć, bez uściślenia przebiegu tych kładek za pomocą linii podziału wewnętrznego wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego;
- 2) w terenach usług, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 2U oraz 5U, należy ograniczyć do niezbędnego minimum linie zabudowy wyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) w terenach usług, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 2U oraz 5U, nie wyznaczać liniami zabudowy dominant architektonicznych, lokalizując je w konkretnych miejscach; dominanty mają być wyłącznie opisane w części tekstowej, jako dopuszczone, a nie nakazane, bez wskazania konkretnego usytuowania, a jedynie z ustaleniem procentowego udziału powierzchni zabudowy, dopuszczonego pod takie dominanty;
- 4) teren usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem 5U, ma być zmniejszony od strony rzeki, na rzecz powiększenia terenu ogólnodostępnego (teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KR-KP-ZP), sąsiadującego z tym terenem usług.

Większość uwag Komisji (uwagi nr 2, 3 oraz 4) została uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Jedna uwaga (nr 1) nie została uwzględniona.

Niezależnie od powyższego, w związku z dyskusją nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego, która toczyła się na posiedzeniu Komisji, w projekcie planu miejscowego dokonano innych zmian i poprawek. Ze względu na istotny charakter i zakres tych zmian, projekt planu ponownie zostanie przedłożony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, do przedyskutowania i zaopiniowania.

- Informacja dotycząca rozwiązań projektu planu miejscowego, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i pkt 13-15 oraz ust. 3 i 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i pkt 13-15 oraz ust. 4 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów art. 15 ustawy, który określa obowiązkowy i 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, zrównoważonego rozwoju, a także z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie obejmował powierzchnię około 218,39 ha. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (w części I), do opracowania pozostał obszar o powierzchni około 203,19 ha. Natomiast obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie – w części II posiada powierzchnię około 184,08 ha. Zmniejszenie obszaru opracowania planu miejscowego w części

II wyniknęło z przeanalizowania możliwości sporządzenia projektu planu miejscowego (w części II) w zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Z obszaru opracowania projektu planu miejscowego (w części II) wyłączono tereny, których przeznaczenie w ww. projekcie w zgodzie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w obowiązującym Studium nie jest możliwe, m.in. ze względu na wydane decyzje administracyjne. Ponadto z opracowania ww. projektu wyłączono tereny położone w ciągu ul. Kwiatkowskiego, ze względu na brak ustalonej koncepcji kompleksowej rozbudowy tej ulicy.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie – w części II, położony jest nad rzeką Wisłok, przy odcinku tej rzeki między zaplanowanym mostem w ciągu południowej obwodnicy miasta Rzeszowa (tzw. „Drogi Południowej”), a Mostem Karpackim (tzw. „Zaporą”) w ciągu al. Powstańców Warszawy. Od strony wschodniej obszar opracowania planu miejscowego (w części II) oparty jest o tereny zabudowy osiedla Drabinianka, miejscami dochodząc do ul. Kwiatkowskiego, a od strony zachodniej obszar opracowania planu miejscowego ograniczają ulice: Hetmańska, Żeglarska oraz Leśna, a także tereny przemysłowe zakładu Pratt & Whitney Rzeszów S.A.

Rzeka Wisłok, zamiast spinać dwie części miasta, położone na jej przeciwległych brzegach, rozdziela je, tworząc barierę komunikacyjną, szczególnie trudną do przekroczenia w obrębie zalewu, utworzonego przez stopień wodny przy Moście Karpackim (tzw. „Zaporę”). Nowa przeprawa przez teren tego zalewu to duże wyzwanie, choć jest ono umotywowane historycznie – przed wybudowaniem zalewu na rzece Wisłok, istniała kładka dla pieszych, łącząca osiedle Drabinianka, przez ul. Fabryczną położoną na prawym brzegu rzeki, z zakładami WSK (dziś Pratt & Whitney Rzeszów S.A.).

Głównym celem planu jest zabezpieczenie terenów nadrzecznych przed niechcianą zabudową, zwłaszcza wielorodzinną zabudową mieszkaniową, a także ustalenie zasad zagospodarowania tych terenów, stosownych dla ich znaczenia w przestrzeni miasta – zarówno jako „bawialni miasta”, najważniejszej z jego stref rekreacyjnych, jak również jako korytarza ekologicznego, zapewniającego miastu przewietrzanie i natlenianie.

Projekt planu miejscowego (w części II) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Jego ustalenia są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Dla obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego przewidziano:

- obszary mieszkaniowe (B.M.1, B.M.2, B.M.3, B.M.4),
- obszary usługowe (B.U.1),
- obszary produkcyjno-usługowe (B.PU.2),
- obszary obsługi komunikacji (B.KO),
- obszary infrastruktury technicznej (B.I),
- obszary ekologiczne z zakazem zabudowy (B.EZ),
- obszary zieleni urządzonej (B.ZP),
- obszary lasów i zadrzewień (B.ZL),
- obszary wód powierzchniowych śródlądowych (B.WS).

Ponadto, w granicach obszaru planu miejscowego przewidziano obszar szczególnych działań – obszary przestrzeni publicznych.

W projekcie planu miejscowego (w części II) wyznaczono tereny oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1MN, 2MN, 3MN, 4MN oraz 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U oraz 10MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,

- 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 1U, 2U, 3U, 4U oraz 5U – tereny usług,
- 1UG-US-UK – teren usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
- 1PE-WS – teren produkcji energii lub wód powierzchniowych śródlądowych,
- 1KDG oraz 2KDG – tereny dróg głównych,
- 1KDG-WS – teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych,
- 1KDL – teren drogi lokalnej,
- 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz 6KDD – tereny dróg dojazdowych,
- 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR, 1KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 1KR-KP-ZP oraz 2KR-KP-ZP – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej,
- 1KP oraz 2KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- 1KP-KOP-ZP – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu lub zieleni urządzonej,
- 1KPP, 2KPP oraz 3KPP – tereny komunikacji pieszej,
- 1KOP-ZP oraz 2KOP-ZP – tereny parkingu lub zieleni urządzonej,
- 1IE – teren elektroenergetyki,
- 1IWU-ZN-ZP – teren ujęcia wód lub zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej,
- 1WS, 2WS oraz 3WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN oraz 11WS-ZN – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
- 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
- 1L, 2L, 3L oraz 4L – tereny lasu,
- 1ZN, 2ZN oraz 3ZN – tereny zieleni naturalnej,
- 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP oraz 16ZP – tereny zieleni urządzonej.

Linie rozgraniczające terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego (w części II) symbolami: 1PE-WS, 1KDG, 2KDG, 1KDG-WS, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KP, 2KP, 1KP-KOP-ZP, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 1IE, 1WS, 2WS, 3WS, 1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 1WS-ZP, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP oraz 16ZP, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

W projekcie planu miejscowego ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, udział powierzchni biologicznie czynnej, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ilość i sposób realizacji miejsc do parkowania, a także liczbę miejsc postojowych dla rowerów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały zróżnicowane co do parametrów oraz rodzaju dopuszczonych na tych terenach form zabudowy. W obrębie terenu o symbolu 1MN, znajdującego się w obszarze mieszkaniowym B.M.2, dopuszczone są wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obrębie terenów o symbolach: 3MN, 4MN oraz 5MN, formy zabudowy jednorodzinnej zostały ograniczone do zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej, co wynika z położenia tych terenów w obszarze mieszkaniowym B.M.1. Natomiast teren o symbolu 2MN, położony w obrębie obszaru zieleni urządzonej B.ZP, otrzymał ustalenia odpowiadające jego faktycznemu zagospodarowaniu, porównywalne z ustaleniami dla terenów o symbolach 3MN, 4MN oraz 5MN.

Podobne zróżnicowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zastosowano w obrębie terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usługi. W obrębie terenów o symbolach: 1MN-U, 2MN-U oraz 3MN-U, znajdujących się w obszarze mieszkaniowym B.M.2, dopuszczone są prawie wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – z wyłączeniem zabudowy grupowej. Budynki mieszkalno-usługowe oraz usługowe zachowują skalę zabudowy mieszkaniowej. Pozostałe tereny, o symbolach: 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U oraz 10MN-U, znajdujące się w obszarze mieszkaniowym B.M.1, są ograniczone do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej. Również na tych terenach budynki mieszkalno-usługowe oraz usługowe zachowują skalę zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia dla terenu o symbolu 1MW, znajdującego się w obrębie obszaru mieszkaniowego B.M.4, są odzwierciedleniem faktycznego stanu zabudowy i zagospodarowania tego terenu. Ustalono w jego obrębie maksymalną wysokość zabudowy na 25 m, która to miara jest większa, niż wysokość istniejących budynków, ale też mniejsza, niż dopuszczona ustaleniami Studium (35 m). Na terenie tym jednak trudno spodziewać się nowej zabudowy, a ustalony w planie zapas wysokości może być wykorzystany do niewielkiej nadbudowy istniejących budynków, np. o kondygnacje techniczne, o ile zajdzie taka potrzeba.

Ustalenia dla terenu o symbolu 1MW-U są bardzo podobne do ustaleń dla terenu o symbolu 1MW. Obydwa te tereny zostały zabudowane niemal jednocześnie. Jednak w obrębie terenu 1MW-U pozostały niezabudowane działki, które można zagospodarować zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zabudową mieszkalno-usługową (również wielorodzinną) lub usługami. Zróżnicowano maksymalne wysokości zabudowy: dla budynków mieszkaniowych i mieszkalno-usługowych utrzymano pułap jak dla zabudowy średniowysokiej (25 m), lecz dla usług obniżono maksymalną wysokość do 20 m. Celem takiego zabiegu było zabezpieczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkalno-usługowej przed zdominowaniem jej przez nową zabudowę. Dlatego też i na tym terenie nie wykorzystano maksymalnego limitu wysokości zabudowy, dopuszczonego w Studium (35 m).

Tereny usług w ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) są dość zróżnicowane. Teren o symbolu 1U posiada parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodne z ustaleniami Studium dla obszaru usługowego (B.U.1), w obrębie którego teren ten się znajduje. Takie wskaźniki i parametry mają na celu w szczególności zagospodarowanie zachodniej części terenu, dotychczas niezabudowanej (od strony ul. Leśnej), a w ślad za tym może i zmianę profilu prowadzonej w obrębie tego terenu działalności gospodarczej – z wykorzystaniem dostępności do tego terenu z drogi publicznej od terenu drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, zaplanowanej w ciągu ul. Leśnej, zamiast dotychczasowego dojazdu przez teren rezerwatu przyrody. Ustalenia dla terenu o symbolu 4U są natomiast adekwatne do wielkości tego terenu, jego położenia oraz istniejącej na tym terenie zabudowy.

Nową jakością w granicach obszaru planu mają być tereny o symbolach 2U, 3U oraz 5U. zabudowa i zagospodarowanie tych terenów mają jak bardziej ułatwiać wykorzystanie renty położenia tych terenów – na brzegach zalewu, w dobrze wyeksponowanych miejscach, w pobliżu szlaków pieszo-rowerowych. Zabudowa na terenie o symbolu 3U jest dopasowana wysokością do istniejącego, jednorodzinne sąsiedztwa.

Tereny o symbolach 2U oraz 5U, choć położone na przeciwległych brzegach zalewu na rzece Wisłok, posiadają pewną cechę wspólną – dominanty architektoniczne, które dopuszcza się w obrębie zabudowy. Dominanty te mogą stanowić atrakcję w przestrzeni zalewu, przede wszystkim wizualną, lecz również funkcjonalną – mogą być nie tylko widoczne, jako punkty orientacyjne, lecz mogą również stanowić atrakcyjne punkty widokowe, oferujące możliwość spojrzenia na rozlewiska Wisłoka z nowej perspektywy – o ile pozwoli na to funkcja zrealizowana na tych terenach. Same tereny usług, a w szczególności teren o symbolu 2U, mają być lokalnymi „środkami ciężkości” – nie tylko w znaczeniu przestrzennym, lecz i funkcjonalnym (choć wybór funkcji jest tu naprawdę szeroki). Do obydwu tych terenów, w uznaniu ich przewidywanego znaczenia w przestrzeni miasta, zaplanowano

drogi publiczne, po śladzie istniejących ciągów komunikacyjnych. Również w obydwu terenach wyznaczono liniami podziału wewnętrznego tereny wydzielone parkingów lub zieleni urządzonej.

Teren usług gastronomii lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, o symbolu 1UG-US-UK, to teren dawnej przystani kajakowej, zabudowany parterowym budynkiem. Ustalenia projektu planu miejscowego (w części II) mają na celu umożliwienie rewitalizacji istniejącego budynku, poprzez wprowadzenie na ten teren funkcji sprzyjających rozwojowi i funkcjonowaniu terenów zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej oraz sportowo-rekreacyjnej, które znajdują się bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu. Jednak nieprzekraczalna linia zabudowy związana jest dość ściśle z obrysem tego budynku, ze względu na jego formalne położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1. Ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 12 m wynika z bliskiego sąsiedztwa drzewostanu lasu rosnącego w bezpośrednim sąsiedztwie, na terenie rezerwatu przyrody „Lisia Góra”.

W odniesieniu do terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1PE-WS zastosowano wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy adekwatne do zabudowy istniejącej na tym terenie, w tym charakterystycznych wież obsługujących jazy stopnia wodnego (tzw. „Zapory”).

Tereny komunikacji, wyznaczone w projekcie planu miejscowego, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami KDG, KDG-WS, KDL oraz KDD, są to tereny istniejących dróg publicznych, których odcinki lub inne części znalazły się w granicach obszaru opracowania planu miejscowego. W związku z tym ustalenia projektu planu miejscowego są faktycznie zapisem istniejącego stanu tych dróg – z paroma wyjątkami. Teren drogi głównej o symbolu 2KDG został wyznaczony w projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem budowy wielopoziomowego skrzyżowania al. Powstańców Warszawy, biegnącej w ciągu terenów o symbolach: 1KDG, 2KDG oraz 1KDG-WS, z ul. Podwisłocze oraz z ul. Kwiatkowskiego. Fragment tego skrzyżowania znajdzie się na terenie o symbolu 2KDG, co uwzględniono przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tego terenu.

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części I) dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1WS, 2WS oraz 3WS, a także dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS-ZP, odzwierciedlają ich faktyczne zagospodarowanie. Wyjątkiem od tej zasady są tereny oznaczone w części graficznej symbolem [kp-ws], wydzielone z terenów o symbolach 1WS oraz 2WS, które wiążą się z ustaleniami dotyczącymi lokalizacji nowych kładek pieszo-rowerowych.

W granicach obszaru planu miejscowego znalazły się również tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1WS-ZN, 2WS-ZN, 3WS-ZN, 4WS-ZN, 5WS-ZN, 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN oraz 11WS-ZN. Są to tereny naturalnych wysp, mielizn, oczek wodnych i niewielkich zatoczek, utworzonych w sposób naturalny, bez udziału człowieka, z materiału niesionego przez wody Wisłoka, stopniowo zajmowanego przez roślinność przybrzeżną, łęgową, z rosnącą liczbą drzew. Niektóre z tych terenów zostały wskazane w obowiązującym Studium jako fragmenty obszarów przestrzeni publicznych. W związku z tym, w ustaleniach projektu planu miejscowego dopuszczono wprowadzenie dróg dla pieszych na tereny przylegające do ocembrowanych brzegów Zalewu, przy czym drogi te nakazano wyposażać w nawierzchnie wodoprzepuszczalne lub kształtować je w postaci pomostów.

W projekcie planu miejscowego (w części II), w stosunku do projektu przedłożonego na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 17 grudnia 2025 r., dokonano zmian, polegających m.in. na zwiększeniu liczebności terenów wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych w części graficznej planu symbolami WS-ZN. Tereny o symbolach: 6WS-ZN, 7WS-ZN, 8WS-ZN, 9WS-ZN, 10WS-ZN oraz 11WS-ZN, pojawiły się w części graficznej planu miejscowego w miejscu terenów o symbolach [ws-zn], wydzielonych z terenu wód

powierzchniowych śródlądowych oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem WS. Takie ustalenia projektu planu miejscowego zostały uznane za lepiej oddające kierunki wyznaczone w obowiązującym Studium miasta Rzeszowa. Ze względu na tę korektę ustaleń projektu planu miejscowego (w części II), zdecydowano o ponownym przedłożeniu tego projektu na posiedzeniu MKUA, do przedyskutowania i zaopiniowania przez tę Komisję.

Tereny zieleni naturalnej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1ZN, 2ZN oraz 3ZN, są – paradoksalne – rezultatem działalności ludzkiej. Tereny o symbolach 1ZN oraz 2ZN powstały poprzez wydzielenie fragmentu Zalewu w rejonie ujęcia wody dla terenów przemysłowych (wtedy – WSK, dziś – Pratt & Whitney), za pomocą kamiennej grobli usypanej na dnie Zalewu, za którą wsypano urobek z pogłębiania. Na terenach tych, drogą naturalnej sukcesji, pojawiła się zieleń łąkowa. W ustaleniach projektu planu miejscowego dopuszczono na tych terenach drogi dla pieszych, wyposażone w nawierzchnie wodoprzepuszczalne lub ukształtowane jako pomosty – dla wykorzystania dydaktycznego potencjału tych terenów. Ponadto, w obrębie terenu o symbolu 2ZN, wyznaczono liniami podziału wewnętrznego teren wydzielony, oznaczony symbolem [kp-zn], w obrębie którego ma powstać kładka pieszo-rowerowa nad rzeką Wisłok; przy tym, w obrębie terenu o symbolu 2ZN dopuszczono lokalizację niezbędnych elementów konstrukcji tej kładki, w tym również poza terenem wydzielonym o symbolu [kp-zn]. Teren o symbolu 3ZN to tzw. „Ptasia Wyspa” – element urządzenia Zalewu na rzece Wisłok, o czym świadczą ocembrowane brzegi. Niegdyś na tę „Wyspę” prowadził most z lewego brzegu (poza granicą obszaru planu miejscowego), który obecnie jest zniszczony. W obrębie tzw. „Ptasiej Wyspy” nie przewiduje się obecnie żadnych ciągów pieszych na jej powierzchni, choć będzie ona zagospodarowana w istotnej części przez przeprawę mostową w ciągu drogi głównej, tzw. „Drogi Południowej” (która to droga została uchwalona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 – I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie).

Dla terenów zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo rekreacyjnej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4 ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP oraz 16ZP, wyznaczonych w projekcie planu miejscowego, ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także inne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, takie jak: nadziemna intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, nieprzekraczalne linie zabudowy itp. – w związku z dopuszczeniem lokalizacji na tych terenach zabudowy, w tym zabudowy tymczasowej.

W projekcie planu miejscowego (w części II) przewidziano lokalizację dwóch nowych kładek pieszo rowerowych. Pierwsza z tych kładek, łącząca ul. Grabskiego z terenami zieleni urządzonej w rejonie Lisiej Góry to kładka wysokowodna. Została oba pomyślana jako przeprawa przez rzekę, lecz z uwzględnieniem żeglugi rekreacyjnej, która odbywa się na tej rzece. Kładka ma przebiegać przez tereny wydzielone, wyznaczone liniami podziału wewnętrznego (kolejno, od zachodu):

- komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, o symbolu [kp-zp], wydzielony z terenu zieleni urządzonej o symbolu 5ZP,
- komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej, o symbolu [kp-zn], wydzielony z terenu zieleni naturalnej o symbolu 2ZN,
- komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, o symbolu [kp-ws-zn], wydzielony z terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej o symbolu 1WS-ZN,
- komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu [kp-ws], wydzielony z terenu wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu 1WS,
- komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, o symbolu [kp-ws-zp], wydzielony z terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej o symbolu 1WS-ZP,

- o komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, o symbolu [kp-zp], wydzielony z terenu zieleni urządzonej o symbolu 10ZP.

W celu uniknięcia kolizji konstrukcji kładki pieszo-rowerowej z pływającymi po zalewie na rzece Wisłok żaglówkami, wyznaczono minimalną rzędną, określoną w metrach nad poziome morza (209,6 m n.p.m.). Powinno to zapewnić prześwit między spodem konstrukcji kładki pieszo-rowerowej a lustrem wody o wysokości nie mniejszej niż 10 m. Wysokość konstrukcji kładki ustalono na nie więcej niż 55 m, natomiast szerokość pomostu tej kładki na nie mniejszą niż 5 m. Taka wysokość jest wystarczająca do zaprojektowania niemal dowolnego ustroju nośnego nowej kładki nad Wisłokiem, który będzie stanowił atrakcyjny akcent architektoniczny, znakomicie wyeksponowany z terenu zalewu, z terenów zieleni nadrzecznej, a także z pobliskich ulic – ul. Grabskiego, ul. Kwiatkowskiego, ul. Żeglarskiej, a nawet z Mostu Karpackiego.

Wschodni próg kładki pieszo-rowerowej powinien się znajdować na wysokości nawierzchni ul. Grabskiego. Uwzględniając różne parametry (prześwit nad lustrem wody, maksymalne pochylenie pomostu kładki itp.), przebieg kładki został wyznaczony tak, by na zachodnim brzegu, w obrębie terenu o symbolu 5ZP, droga dla pieszych i rowerów, biegnąca po planowanej kładce, mogła zostać powiązana z drogą dla pieszych i rowerów, biegnącą równolegle do skarpy nadbrzeżnej.

Druga kładka pieszo-rowerowa, planowana nad rzeką Strug, jest znacznie mniej skomplikowana. Ma ona przebiegać w obrębie terenów wydzielonych, wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego:

- o komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, o symbolu [kp-zp], wydzielonego z terenu zieleni urządzonej o symbolu 10ZP,
- o komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu [kp-ws], wydzielony z terenu wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu 2WS,
- o komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, o symbolu [kp-zp], wydzielonego z terenu zieleni urządzonej o symbolu 12ZP.

Kładka pieszo-rowerowa nad rzeką Strug została zaplanowana w taki sposób, by zminimalizować potencjalny wpływ wód powodziowych na konstrukcję tej kładki. Dlatego kładka ta na prawym brzegu zaczyna się pochylnią prowadzącą na istniejącą skarpe, po osiągnięciu której zakręca w stronę rzeki, przebiegając również nad drogą dla pieszych i rowerów, biegnącą w tym miejscu na prawym brzegu rzeki. W ustaleniach planu miejscowego (w części II) zapisano minimalny prześwit między spodem konstrukcji kładki pieszo-rowerowej, a nawierzchnią drogi dla pieszych i rowerów, nie mniejszy niż 2,5 m. w ustaleniach tych zapisano również minimalną szerokość pomostu kładki, nie mniejszą niż 5 m, a także wysokość konstrukcji kładki, nie większą niż 25 m. Taka wysokość jest wystarczająca do zaprojektowania niemal dowolnego ustroju nośnego nowej kładki nad Strugiem, który może stanowić interesujący akcent architektoniczny, dobrze wyeksponowany z terenów nadrzecznych, a także z pobliskiej ul. Kwiatkowskiego.

Nowe przeprawy pieszo-rowerowe, przez rzekę Wisłok oraz przez rzekę Strug, powinny stanowić wartość dodaną w przestrzeni terenów nadrzecznych, zgodnie z reprezentacyjnym charakterem tej przestrzeni, określonym w dokumentach planistycznych.

Na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 17 grudnia 2025 r. została sformułowana uwaga tej Komisji, dotycząca sposobu zapisania w przedłożonym Komisji projekcie planu miejscowego (w części II) ustaleń dotyczących planowanych kładek pieszo-rowerowych, nad rzeką Wisłok oraz nad rzeką Strug. Zdaniem Komisji, ustalenia te mają być bardziej opisowe, ogólnie określając rejony, w których te kładki mają się znaleźć, ewentualnie ze wskazaniem punktów, w których te kładki mają się zaczynać i kończyć, bez uściślenia przebiegu tych kładek za pomocą linii podziału wewnętrznego wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

Postanowiono tej uwagi Komisji nie uwzględniać w projekcie planu miejscowego. Obydwie kładki, zarówno ta nad przestrzenią Zalewu na rzece Wisłok, jak i ta nad rzeką Strug, są usytuowane nieprzypadkowo, w ścisłym powiązaniu z zagospodarowaniem terenów w bliskim sąsiedztwie każdej

z tych kładek, a także w kontekście dalszych powiązań komunikacyjnych, których zwieńczeniem są obie te kładki. Przy tym kładki te w ustaleniach projektu planu miejscowego nie są dopuszczeniem, lecz nakazem, a nakaz powinien być zapisany w przepisach planu miejscowego w sposób jednoznaczny, nie budzący wątpliwości i nie pozostawiający pola dla dowolnej interpretacji. Wyznaczone w części graficznej planu miejscowego liniami podziału wewnętrznego tereny wydzielone, w obrębie których mają powstać obydwie kładki, zapewniają wystarczające miejsce dla ich usytuowania, z możliwością spełnienia każdego z wymagań ustalonych w projekcie planu miejscowego (w części II). Jednak, dla rozszerzenia tych możliwości, w nawiązaniu do dyskusji na posiedzeniu Komisji, zdecydowano o uzupełnieniu zapisów projektu planu o dopuszczenie lokalizacji niezbędnych elementów konstrukcji kładek pieszo-rowerowych w obrębie niektórych terenów, przez które te kładki mają przebiegać (z wyłączeniem terenów wód powierzchniowych o symbolach 1WS oraz 2WS, a także terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej o symbolu 1WS-ZN), w ograniczonej odległości od linii podziału wewnętrznego wyznaczających w części graficznej planu miejscowego tereny wydzielone dedykowane tym kładkom.

Projekt planu miejscowego (w części II) wypełnia zatem ustalenia obowiązującego Studium miasta Rzeszowa, w którym przewidziano szczególną rolę dla tego odcinka doliny Wisłoka – jednego z obszarów przestrzeni publicznej, wypełnionego zielenią urządzoną służącą wypoczynkowi, sportowi oraz rekreacji, dostępnego dla mieszkańców Rzeszowa. Projekt ten jednocześnie nawiązuje do ustaleń Strategii Miasta Rzeszowa, w której zaliczono tereny nadrzeczne do Obszarów Strategicznej Interwencji, ze względu na ich wyjątkowe znaczenie dla Rzeszowa i jego mieszkańców.

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni, z poszanowaniem istniejących walorów kulturowych, przyrodniczo-krajobrazowych oraz potencjału istniejącego zagospodarowania terenów objętych obszarem planu miejscowego. Plan spowoduje utrzymanie i rozszerzenie istniejących terenów zieleni o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnych, a także wyposażenie ich w nowe powiązanie komunikacyjne, przełamujące barierę komunikacyjną Wisłoka. Plan pozwoli również na zagospodarowanie ważnych terenów zabudowy mieszkalno-usługowej oraz usługowej, sąsiadujących z terenami nadrzecznymi, z szansą na uzyskanie nowej jakości architektonicznej, zwiększającej atrakcyjność „błękitno-zielonej bawialni” Rzeszowa.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym, a następnie zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Przedmiotem prowadzonych analiz były:

- istniejący stan środowiska,
- potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń planu miejscowego,
- istniejące problemy ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji ustaleń planu miejscowego, dotyczące w szczególności obszarów chronionych,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym lub krajowym,
- oddziaływanie bezpośrednie, pośrednie, czasowe lub długotrwałe planowanego zagospodarowania terenów na poszczególne elementy środowiska.

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

Planowane tereny: wód powierzchniowych śródlądowych (WS), wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej (WS-ZN), wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urzędzonej (WS-ZP), zieleni naturalnej (ZN) oraz zieleni urzędzonej o funkcji wypoczynkowej lub

sportowo-rekreacyjnej (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP oraz 7ZP), pełnią kluczową funkcję ekologiczną w systemie przyrodniczym miasta, wpisując się jednocześnie w działania mające na celu adaptację miasta do zmian klimatycznych.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, wynikającym z realizacji ustaleń planu miejscowego, w projekcie planu miejscowego zostały ustalone następujące zasady:

- ochrony powietrza – poprzez zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, nisko- lub zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii,
- ochrony wód podziemnych – poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych i ścieków pochodzących z działalności gospodarczej (po podczyszczeniu) do kanalizacji sanitarnej, gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi (odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów, poprzez urządzenia podczyszczające, do miejskiej kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji, a także retencję wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów w miejscu występowania tych wód, z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia tych wód do miejskiej kanalizacji deszczowej),
- ochrony jakości życia mieszkańców – poprzez przeznaczenie terenów pod zieleń urządzoną o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej, umożliwiające mieszkańcom Rzeszowa aktywne spędzanie czasu na świeżym powietrzu, przy czym intensywność tej aktywności może być bardzo zróżnicowana,
- ochrony przyrody – poprzez ustalenia projektu planu miejscowego dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz zasad kształtowania obiektów, w tym obiektów o charakterze tymczasowym.

Na części obszaru objętego planem miejscowym (w części II) znajduje się obszar i teren górniczy „Zalesie”, wyznaczony decyzją Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 23 maja 2023 r., znak: DGK-WK-I.761.188.2022.BG. Ponadto, na części obszaru objętego planem miejscowym występuje złożo kopaliny – złożo gazu ziemnego „Zalesie” (GZ4647). W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniono położenie terenów wyznaczonych w tym planie miejscowym zarówno w granicach obszaru i terenu górniczego „Zalesie”, jak i w granicach złoża gazu ziemnego „Zalesie”. Granice obszaru i terenu górniczego „Zalesie” oraz złoża gazu ziemnego „Zalesie” zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

Na części obszaru objętego planem miejscowym (w części II) znajduje się obszar Natura 2000 - PLH 180030 „Wisłok środkowy z dopływami”. W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniono położenie terenów wyznaczonych w tym planie miejscowym w granicach tego obszaru. Granice tego obszaru zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

Na części obszaru objętego planem miejscowym (w części II) znajduje się obszar krajobrazu priorytetowego „Wisłok od Wojkówki do Rzeszowa”, kod krajobrazu: 18-513.63-26. W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniono położenie terenów wyznaczonych w tym planie miejscowym w granicach tego obszaru. Granice tego obszaru zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

Na części obszaru objętego planem miejscowym (w części II) znajduje się teren zagrożony ruchami masowymi, według SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego. W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniono położenie terenów wyznaczonych w tym planie miejscowym w granicach tego terenu. Granice tego terenu zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

Na części obszaru objętego planem miejscowym (w części II) znajduje się rezerwat przyrody „Lisia Góra” oraz otulina tego rezerwatu przyrody. W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części

II) uwzględniono położenie terenów wyznaczonych w tym planie miejscowym w granicach tego rezerwatu przyrody oraz jego otuliny. Granice rezerwatu przyrody oraz jego otuliny zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

Na obszarze objętym planem miejscowym (w części II) nie występują grunty rolne.

Nie prognozuje się transgranicznego oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego (w części II) na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego (w części II) znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

Część terenów objętych planem miejscowym położona jest w granicach stanowisk archeologicznych: Rzeszów 23 (AZP 104-76/4) oraz Rzeszów 24 (AZP 104-76/5). W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) ustalono strefy ochrony konserwatorskiej dla obydwu ww. stanowisk archeologicznych, o granicach wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego, które nakazano zagospodarować zgodnie z przepisami projektu planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

W obrębie terenu przeznaczanego w projekcie planu miejscowego (w części II) pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 3MN, znajduje się zabytkowy dom drewniany, przy ul. Kwiatkowskiego, nr 60. W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części I) ustanowiono ochronę tego domu poprzez:

- nakaz zachowania gabarytów budynku, detali architektonicznych, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów drzwiowych i okiennych, geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach – zgodnie z Kartą Adresową Dóbr Kultury tego budynku, znajdującą się w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa,
- zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, takich jak panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne, na elewacjach i dachach,
- nakaz zagospodarowania tego domu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

W związku z realizacją ustaleń planu miejscowego (w części II) nie przewiduje się negatywnych skutków dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, w projekcie planu miejscowego (w części II) ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Poza tym, w ww. projekcie nie wyznacza się terenów produkcji (z wyjątkiem istniejącego terenu produkcji energii lub wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu 1PE-WS), w związku z czym nie występuje zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, niosących skutki dla zdrowia ludzi oraz dla środowiska.

Przewidywane w projekcie planu miejscowego tereny zabudowy znajdują się poza granicami osuwisk oraz terenami zagrożonymi ruchami masowymi.

Część terenów objętych planem miejscowym położona jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, Q1 oraz Q10, których zasięgi zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego, stosownie do przepisów ustawy Prawo Wodne. W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniono położenie terenów wyznaczonych w tym planie miejscowym w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nakazując zagospodarować te tereny zgodnie z przepisami projektu planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części II) uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania, adekwatnie do dopuszczalnego zakresu ustaleń planu miejscowego, określonego ustawą. Dla terenów zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: MN, MN-U, MW, MW-U, U, UG-US-UK, PE-WS oraz IWU-ZN-ZP, ustalono obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Oprócz tego, place zabaw oraz miejsca rekreacyjne, które dopuszcza się w terenach zieleni urządzonej, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem ZP, mają być dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami. Poza tym, w większości terenów związanych z komunikacją, nakazano stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu miejscowego (w części II) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Przewidziane w ww. projekcie nowe tereny usług (2U, 3U oraz 5U, a także 1UG-US-UK) przyczynią się do rozwoju usług o charakterze ogólnomiejskim lub regionalnym, z korzyścią dla atrakcyjności terenów nadrzecznych, przy których te tereny usług są zlokalizowane. Również liczne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (1-10MN-U) oraz teren zabudowy wielorodzinnej lub usług (1MW-U) stwarzają szansę na aktywizację gospodarczą otoczenia terenów nadrzecznych. Nawet tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN, 2MN, 3MN oraz 4MN), choć w pewnej części zabudowane (podobnie jak ww. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług) stanowią atrakcyjną ofertę, dając możliwość realizacji siedliska domowego bez obawy o niespodziewane, niemiłe widziane sąsiedztwo, zrealizowane na podstawie decyzji administracyjnej.

Tereny zieleni urządzonej (1-15ZP) poprawią jakość życia mieszkańców, a mogą też przyczynić się do dalszego rozwoju lokalnych usług. Tereny te, również dzięki zlokalizowaniu w ich obrębie nowych przepraw pieszo-rowerowych (przez rzekę Wisłok oraz przez rzekę Strug), zaoferują nowe powiązania komunikacyjne, zwiększając atrakcyjność gospodarczą terenów położonych w pobliżu rzeki oraz nowych przepraw przez nią. Aktywizacja tych terenów, dzięki nowym powiązaniom komunikacyjnym, również może przynieść wymierne korzyści ekonomiczne miastu i jego mieszkańcom.

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części II) umożliwiają optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W trakcie prac nad projektem planu miejscowego (w części II) przeanalizowano strukturę własnościową gruntów. Duża część gruntów należy do podmiotów publicznych – Skarbu Państwa lub Gminy Miasta Rzeszów. Jednak przeznaczenie w projekcie planu miejscowego rozległych terenów pod tereny zieleni urządzonej – publicznie dostępne, samorządowe parki – będzie się wiązało z potrzebą pozyskania przez Gminę Miasto Rzeszów działek należących do osób prywatnych, fizycznych lub prawnych, w celu umożliwienia kompleksowej realizacji inwestycji publicznych, przewidywanych w tym planie miejscowym.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu miejscowego (w części II) respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, czego potwierdzenie spodziewane jest w trakcie procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego przez organy bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencję Wywiadu, Wojewódzki Sztab Wojskowy oraz Bieszczadzki Oddział Straży Granicznej.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu miejscowego (w części II) uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako ogólny cel dążeń i działań, zmierzających do zaspokojenia potrzeb ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych, które to potrzeby związane są z zagospodarowaniem przestrzennym.

Projekt planu miejscowego realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez zapewnienie społeczeństwu dostępu do ogólnomiejskiej zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej, a także do nowych przepraw pieszo-rowerowych – przez rzekę Wisłok oraz przez rzekę Strug.

Zaplanowana zieleni urządzona, wraz z nowymi kładkami pieszo-rowerowymi, poprawi jakość życia mieszkańców Rzeszowa, zwiększy atrakcyjność terenów nadrzecznych, a także znacząco umożliwi komunikację pomiędzy prawobrzeżnym osiedlem Drabinianka a lewobrzeżnymi terenami rekreacyjnymi w miejscu, gdzie na tę komunikację jest wyjątkowo duże zapotrzebowanie.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu miejscowego (w części II) uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono budowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób ich powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wprowadzono ograniczeń w zakresie lokalizacji sieci szerokopasmowych.

Dla terenów zabudowy przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepło oraz gaz, pochodzące z sieci wodociągowej, sieci ciepłowniczej i gazowej, sieci elektroenergetycznej lub z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Odprowadzanie ścieków bytowych oraz pochodzących z działalności gospodarczej (po ich odpowiednim oczyszczeniu) ustalono do kanalizacji sanitarnej. Ustalono również szczegółowe zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Powiązania komunikacyjne w projekcie planu miejscowego (w części II) oparto na przebiegu istniejących ciągów komunikacyjnych, dość licznie reprezentowanych w granicach obszaru planu miejscowego oraz w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie tego obszaru. Ponadto, w ustaleniach projektu planu miejscowego przewidziano uzupełnienie istniejących ciągów komunikacyjnych o nową drogę dojazdową, częściowo biegnącą w ciągu ul. Leśnej, nową przeprawę pieszo-rowerową przez rzekę Wisłok, a także o nową przeprawę pieszo-rowerową przez rzekę Strug. Wyznaczono też nowe ciągi piesze i nowy teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Dla terenów zabudowy, oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: MN, MN-U, MW, MW-U, U, UG-US-UK, PE-WS oraz IWU-ZN-ZP, ustalono sposób realizacji miejsc do parkowania oraz ich minimalną ilość.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla obszaru objętego projektem planu miejscowego (w części II) przewidziano następujące obszary zagospodarowania:

- obszary mieszkaniowe,
- obszary usługowe,
- obszary produkcyjno-usługowe,
- obszary obsługi komunikacji,
- obszary infrastruktury technicznej,
- obszary ekologiczne z zakazem zabudowy,
- obszary zieleni urządzonej,

- o obszary lasów i zadrzewień,
- o obszary wód powierzchniowych śródlądowych.

Ponadto, w obowiązującym Studium dla obszaru objętego projektem planu miejscowego przewidziano obszar szczególnych działań – obszary przestrzeni publicznych.

Dlatego w projekcie planu miejscowego nie ma podstaw do uwzględniania potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowania projektu planu miejscowego (w części II) zważono interesy publiczne i prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym, jak i postulujące zmiany w zagospodarowaniu tego obszaru.

Po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XC/1977/2023 z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie, w dniu 6 marca 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, ustalając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego na 29 marca 2024 r. W terminie tym zostało złożonych 8 wniosków, wniesionych przez osoby fizyczne. Wnioski te zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego. Po upływie terminu określonego w ogłoszeniu Prezydenta o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, tj. po 29 marca 2024 r., do projektu planu miejscowego został złożony jeszcze jeden wniosek, również wniesiony przez osobę fizyczną. Jednak ten wniosek, choć również poddany analizie, nie był brany pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu miejscowego.

art. 1 ust. 4

Tereny objęte projektem planu miejscowego (w części II) położone są w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu miejscowego (w części II) nie wpłyną znacząco na podniesienie poziomu transportochłonności, rozumianej jako generowanie nowych podróży, a tym samym zwiększenie zużycia energii i emisji zanieczyszczeń do środowiska. Ustalenia projektu planu miejscowego prowadzą do stworzenia raczej nielicznych terenów nowej zabudowy, a większość terenów istniejącej zabudowy położona jest w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych. Dodatkowo, obszar objęty projektem planu miejscowego od strony północnej oraz wschodniej sąsiaduje z drogami, po których porusza się transport zbiorowy (al. Powstańców Warszawy oraz ul. Kwiatkowskiego). Kolejna taka droga jest już zaplanowana po południowej stronie obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego (południowa obwodnica miasta, tzw. „Droga Południowa”). W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu miejscowego zlokalizowane są liczne przystanki komunikacji zbiorowej, które zapewniają dość dobrą obsługę tego obszaru.

W obrębie obszaru objętego planem miejscowym istnieje podstawowa osnowa sieci dróg dla rowerów, zarówno biegnących „południkowo”, na wschodnim i zachodnim brzegu rzeki Wisłok, jak i przecinających dolinę tej rzeki „równoleżnikowo”, po Moście Karpackim. Ponadto w ustaleniach projektu planu miejscowego przewiduje się dodatkową przeprawę pieszo-rowerową przez Wisłok, poprzez wyznaczenie lokalizacji nowej kładki pieszo-rowerowej, powiązanej z ulicami: Grabskiego i Strażacką, łączącą te ulice z terenami rekreacyjnymi w rejonie „Lisiej Góry”, na lewym brzegu rzeki Wisłok. Dodatkowo przewiduje się przeprawę pieszo-rowerową nad rzeką Strug, w celu udostępnienia

terenów zieleni urządzonej na cyplu u ujścia tej rzeki, na jej lewym brzegu. Nowe kładki pieszo-rowerowe zwiększą dostępność obszaru objętego planem miejscowym oraz wytworzą nowe, atrakcyjne powiązania między sąsiedztwem tego obszaru, rozdzielonym dotychczas barierą komunikacyjną rzeki Wisłok. Przy tym jednak nowe powiązania komunikacyjne będą wolne od hałasu komunikacyjnego oraz od emisji zanieczyszczeń pogarszających stan środowiska.

W ustaleniach projektu planu miejscowego zapewniono również miejsca postojowe dla rowerów, nie tylko na terenach zabudowy, lecz także na terenach zieleni urządzonej. Ustalenie to ma na celu podniesienie komfortu użytkowania terenów nadrzecznych oraz zwiększenie udziału podróży rowerem w kierunku tych terenów, kosztem innych środków transportu, w szczególności pojazdów emitujących hałas i spalin.

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

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przedstawionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wyników analiz, sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r., oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa.

W Wieloletnim Programie Sporządzania Planów Miejscowych na lata 2024-2026, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie znalazł się w grupie planów miejscowych, których sporządzenie w pierwszej kolejności uznano za uzasadnione, z uwagi na konieczność zabezpieczenia terenów pod inwestycje celu publicznego – tereny zieleni urządzonej w obszarach przestrzeni publicznych związanych z doliną rzeki Wisłok.

- Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Miasta Rzeszów.

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części II) wpłyną na wysokość kosztów realizacji inwestycji celu publicznego przewidywanych w tym projekcie planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego wyznaczono: tereny dróg publicznych (1KDG, 2KDG, 1KDG-WS, 1KDL, 1KDD oraz 2KDD), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (1KP oraz 2KP), teren komunikacji pieszo-rowerowej lub parkingu lub zieleni urządzonej (1KP-KOP-ZP), tereny komunikacji pieszej (1KPP, 2KPP oraz 3KPP), teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (1WS-ZP), a także tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP oraz 15ZP). Będzie to skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów wydatków związanych z wykupem gruntów oraz zagospodarowaniem terenów zgodnie z ustaleniami planu. Uwzględniając jednak znaczący stan posiadania Gminy Miasta Rzeszów na terenach objętych opracowaniem planu miejscowego (w części II), wydatki związane z wykupem gruntów będą relatywnie niewielkie w stosunku do powierzchni terenów, na których przewiduje się inwestycje publiczne.

Zważywszy na istotną rolę, jaką w przestrzeni miasta ma pełnić obszar objęty opracowaniem planu miejscowego, poniesione koszty związane z pozyskaniem terenów oraz ich zagospodarowaniem zostaną dość szybko zrekompensowane przez efekty społeczne i przestrzenne.

