

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023, „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie – w części I

(sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538))

- 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 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.

Uchwała nr XC/1978/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni około 253,74 ha, położony w południowo-zachodniej części Rzeszowa na osiedlach: Zwiężczyca i Budziwój oraz na pograniczu z Gminą Boguchwała i Gminą Lubenia. Obejmuje on nieruchomości położone wzdłuż rzeki Wisłok, które zostały, zgodnie z polityką przestrzenną wskazaną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uznane za niezbędne do zaspokojenia potrzeb mieszkańców oraz poprawy jakości ich życia. Dzięki swojemu położeniu oraz cechom uznać je należy za obszar przestrzeni publicznej, tj. o szczególnym znaczeniu dla rozwoju i prawidłowego funkcjonowania miasta Rzeszowa. Nadrzędnym celem podjęcia uchwały o przystąpieniu była realizacja kolejnego etapu ochrony doliny rzeki Wisłok, za pomocą ustanowienia na tym obszarze prawa miejscowego. Ochrona ta odbywać się ma m.in. poprzez:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania oraz zabudowy, w tym w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zagospodarowanie terenów w sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny;
- 3) zachowanie funkcji klimatycznych obszaru;
- 4) utrwalenie przyrodniczego charakteru doliny, jako podstawy systemu zieleni miejskiej;
- 5) wykształcenie połączeń komunikacyjnych osiedli Budziwój i Zwiężczyca;
- 6) zabezpieczenie terenów pod komunikację, w szczególności pieszą i rowerową;
- 7) wskazanie terenów do wypoczynku oraz prowadzenia aktywności na wolnym powietrzu.

Dnia 6 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, zgodnie z wymogami ustawy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania. W wyznaczonym terminie wpłynęły 92 wnioski od osób prywatnych. Wszystkie wnioski, w tym złożone przez instytucje

i organy w wyniku ich zawiadomienia, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego.

Analizy wykonywane podczas prac przygotowawczych wykazały brak zasadności procedowania projektu planu miejscowego dla całego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia opracowania. Zdezaktualizowała się potrzeba regulacji prawa miejscowego na terenach, które mają być zagospodarowane w oparciu o wydane decyzje o pozwoleniu na budowę lub na terenach dla których ustalono lokalizacje inwestycji celu publicznego. Stąd podjęto decyzję o ograniczeniu zakresu przestrzennego planu miejscowego, obejmując I etapem obszar około 240,1 ha i nadając mu nazwę: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie – w części I. W tak określonych granicach przygotowano projekt i przedłożono go do opiniowania i uzgadniania., w tym na dzień 30 kwietnia 2026 r. zaplanowano posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie – w części I 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.

Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu miejscowego jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych. Uwzględnia również założenia zawarte w dokumentach wyższego rzędu „*Koncepcji wykorzystania terenów wzdłuż rzeki Wisłok, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych na cele turystyczno-rekreacyjne na terenie Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego*” opracowanej w grudniu 2014 r. przez ROF na podst. umowy nr FP/ROF/4/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego: zieleni urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe oraz komunikację publiczną. Tereny te są odzwierciedleniem polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Terenom pod niebiesko-zieloną infrastrukturę miejską nadano odpowiednie klasy przeznaczenia.

Tereny lasu, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem L, wyznaczone na istniejących użytkach leśnych *Ls* (tereny 4L i 6L) oraz na obszarach wskazanych w Studium do zalesienia (czyli tereny 1-3L oraz 5L). Użytki leśne występują w zachodniej części skarpy otaczającej przepaść na osiedlu Zwiężczyca, a także przy Wisłoku (siedlisko zlokalizowane na północ od istniejącej kładki w kierunku Boguchwały). Na pozostałej części skarpy oraz u jej podnóża występują grunty zadrzewione i zakrzewione.

Tereny L wyznaczone zostały przede wszystkim na obszarach, dla których w Studium określony został kierunek zagospodarowania *lasy i zadrzewienia*. Ponadto wyznaczono je na obszarach *zieleni urządzonej*, gdzie lasy stanowią funkcję uzupełniającą.

Na terenach przeznaczonych pod lasy ustalono leśny sposób zagospodarowania, chroniąc tym samym tą formę zieleni. Natomiast na terenach zajętych w stanie istniejącym przez zadrzewienia dopuszczono dodatkowo przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

Lokalne uwarunkowania występujące na tych terenach w postaci obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń ruchami masowymi, były przyczyną wprowadzenia zakazu lokalizacji zabudowy.

Tereny zieleni naturalnej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem ZN oraz tereny wód śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem WS-ZN wyznaczono wzdłuż rzeki Wisłok oraz na wyspie na rozlewisku pomiędzy rzekami Wisłok i Lubcza. Jest to trzon systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta Rzeszowa. Są to ekotony, w ramach których następuje przejście, symbioza oraz wymiana ekologiczna pomiędzy siedliskiem lądowym i wodnym. Delimitacja tych obszarów jest utrudniona, co ujawnia się w różnicach przebiegu: granicy obszaru Natura 2000 Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030, granic siedlisk chronionych w ramach ww. obszaru, zasięgu krajobrazu priorytetowego „Wisłok od Wojkówki do Rzeszowa” (kod krajobrazu 18-513.63-26) oraz granicami obszarów zagospodarowania ze Studium.

Wyznaczone w projekcie linie rozgraniczające odzwierciedlają granice obszarów zagospodarowania z obowiązującego Studium. Ustalony dla terenów zieleni naturalnej sposób zagospodarowania, ma na celu w szczególności ochronę istniejących zasobów środowiska naturalnego oraz odtworzenia właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, zgodnie z planem zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030 (Dz. Urz. Woj. 2023.3836, ogłoszony: 04.08.2023). Ponadto ustalenia planu miejscowego w sposób zorganizowany i spójny z ww. planem ochrony, zabezpieczają funkcjonowanie istniejącego zagospodarowania i umożliwiają dalszy jego rozwój. Dopuszczony w projekcie ciąg pieszo-rowerowy ma charakter ścieżki dydaktycznej i pozwala na obcowanie i poznawanie cennych przyrodniczo obszarów w granicach miasta Rzeszowa. Ustalenia projektu planu miejscowego na terenach WS-ZN dopuszczają ponadto lokalizowanie urządzeń wodnych, za wyjątkiem obiektów energetyki wodnej.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem WS-ZP stanowią element uzupełniający miejskiego systemu przyrodniczo-klimatycznego. Jednocześnie są podstawą dla lokalnego środowiska i osiedlowych systemów zieleni. Wyznaczano je na dopływach rzeki Wisłok, tj. potokach Lubcza, Paryja i Hermanówka, które obejmowano liniami rozgraniczającymi wraz z towarzyszącą im zielenią. Jest to uzasadnione nie tylko z planistycznego punktu widzenia, ale również środowiskowego i korzystne dla gospodarki wodnej. Tereny te pełnić będą funkcje korytarza ekologicznego, sprzyjając migracji gatunków, wspierając retencję, regulując charakter spływu. W przypadku wystąpienia konieczności zastosowania innych niż naturalne rozwiązania, ustalenia projektu dopuszczają możliwość realizacji urządzeń wodnych. Projekt dopuszcza tu również realizację komunikacji pieszej i rowerowej w postaci mostów lub kładek.

Do terenów WS-ZP zaliczono ponadto antropogeniczny zbiornik wodny zlokalizowany po południowej stronie rzeki Wisłok. Zbiornik ten służy jako miejsce indywidualnej rekreacji, stąd wraz z otoczeniem wyodrębniony został z pozostałych obszarów wodnych. W jego zagospodarowaniu dopuszczono dodatkowo teren usług sportu i rekreacji, co odzwierciedla istniejący sposób jego zagospodarowania.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem WS, stanowią główne koryto rzeki Wisłok oraz naturalne zbiorniki wodne. Delimitacja ich granic nastąpiła w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. W projekcie planu miejscowego dopuszczono dla tych terenów możliwość lokalizowania urządzeń wodnych oraz komunikacji pieszej i rowerowej w postaci mostów lub kładek.

Tereny zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem ZP, podzielono na trzy grupy, z których każda posiada ustalenia opisane w odrębnym paragrafie uchwały. Są to tereny zieleni urządzonej do zagospodarowania jako parki lub bulwary, mające stanowić tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. W terenach tych zabezpieczono możliwość dostępu do infrastruktury oraz zaplecza sanitarnego (dla którego ustalono wskaźniki zagospodarowania oraz parametry zabudowy). Jest to niezbędne dla tworzenia nowych i poprawy jakości (rehabilitacja) istniejących przestrzeni, powiązania ich z innymi częściami miasta oraz zapewnienia możliwości

dogodnego przemieszczania się rowerem oraz pieszo. Zapisy projektu umożliwiają lokalizowanie w tych terenach urządzeń sportu i rekreacji, a także obiektów małej architektury. Natomiast zagospodarowanie regulowane jest wskaźnikiem udziału powierzchni biologicznie czynnej wielkości nie mniejszej niż 70%.

W skali ponadlokalnej tereny zieleni, o których mowa powyżej, znajdujące się w dolinie rzeki Wisłok uwzględnione zostały m.in. w Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego - zasady prowadzenia polityki przestrzennej ROF. Wraz z otoczeniem stanowią element błękitno-zielonej infrastruktury – sklasyfikowany jako SOR o funkcji chronionej/zielonej. Zasadne jest tym samym opracowanie prawa miejscowego w przedstawionym kształcie, a następnie jego uchwalenie w zgodzie z polityką lokalną i ponadlokalną.

Terenom komunikacji publicznej oraz wewnętrznej nadano odpowiednie klasy przeznaczenia. Stanowią one element kształtujący, a zarazem obsługujący istniejące i planowane zagospodarowanie.

Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem KDR stanowi fragment pasa drogowego istniejącej ulicy Podkarpackiej, w ciągu drogi krajowej nr 9 Rzeszów –Barwinek. Wiąże on obszar objęty opracowaniem z układem zewnętrznym, krajowym.

Teren drogi głównej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolami: KDG-WS-ZN, KDG-ZP, stanowiące fragmenty projektowanej drogi wojewódzkiej nr 883 wraz z mostem na rzece Wisłok wiąże obszar opracowania z układem zewnętrznym krajowym, wojewódzkim i lokalnym. Fragmenty te są niezbędne dla realizacji inwestycji drogowej, zabezpieczonej w uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 344/11/2023 - I „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie (uchwała XXVIII/498/2025 z dnia 01.07.2025 r., Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 8 sierpnia 2025 r., poz. 3279).

Tereny dróg zbiorczych, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem KDZ zgodnie ze swoim przeznaczeniem zbierać mają ruch z południowej części osiedla Zwięczyca oraz z północno zachodniej części osiedla Budziwój. Stąd zaliczono do nich m.in. istniejące ulice: Zwięczycką, Jana Pawła II, Senatorską oraz Budziwojską, a także drogę projektowaną wzdłuż zachodniej części osiedla Budziwój. Ten ciąg ma za zadanie zbierać ruch z osiedla Budziwój oraz wyprowadzać w kierunku miasta Boguchwały i Gminy Lubenia. Planowane są nowe przeprawy przez rzekę Wisłok, w tym w miejscu istniejącej kładki pieszej. Droga obwodowa osiedla Budziwój oraz mosty na rzece Wisłok są odzwierciedleniem zawartego porozumienia trzech gmin: Rzeszowa, Boguchwały i Lubeni.

Tereny dróg lokalnych oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem KDL, to m. in. istniejące ulice: Zwięczycka i Senatorska, a także drogi projektowane. Drogi klasy lokalnej obsługują przylegającą zabudowę, jak również stanowią powiązanie z miejskim układem komunikacyjnym.

Tereny dróg dojazdowych oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem KDD obsługują bezpośrednio przylegające do nich tereny.

Tereny dróg wewnętrznych oznaczone zostały w części graficznej planu symbolem KR, a także: KR-KO jako tereny dróg wewnętrznych lub obsługi komunikacji, KR-KOP jako tereny dróg wewnętrznych lub parkingu oraz KR-ZP jako tereny dróg wewnętrznych lub zieleni urządzonej. Wewnętrzny charakter tych dróg wynika z istniejącego sposobu zagospodarowania, docelowego modelu ich funkcjonowania jako dojeżdż i dojazdów lub ewentualnie również jako miejsc do obsługi komunikacji, miejsc do parkowania. Dla dwóch terenów dróg wewnętrznych, uzupełniono planowany sposób zagospodarowania zielenią urządzonej. Tereny te stanowią mają izolację lub łączyć ul. Senatorską z terenami przestrzeni publicznych wzdłuż rzeki Wisłok.

Tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone zostały w części graficznej planu miejscowego symbolem KP. Celem wyodrębnienia tych terenów, było wykształcenie publicznie

dostępnych ciągów pieszych, które umożliwią powiązanie z innymi terenami komunikacji publicznej, wewnętrznej lub zieleni urządzonej. Ich ogólnodostępny charakter oraz parametry dla poszczególnych form komunikacji zapewnić mają czytelne, zorganizowane poruszanie się pieszych i rowerów, bezkolizyjnego z ruchem kołowym.

Teren obsługi podróźnych oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem KOO stanowić ma obszar pod projektowaną pętlę komunikacji publicznej wraz z niezbędną zabudową, (zaplecze socjalno-sanitarne). Na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem KR-KO, docelowo planuje się natomiast place oraz miejsca postojowe dla rzeszowskiej komunikacji miejskiej.

W projekcie planu miejscowego tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazano na obszarach, dla których Studium określiło kierunek zagospodarowania obszary mieszkaniowe z zabudową jednorodzinną, oznaczone symbolem C.M.2. Są to tereny z istniejącą zabudową ww. rodzaju, przy czym projekt planu umożliwia ich dalszy rozwój do zasięgów ograniczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Wielkości wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy ustalono, zgodnie z tym Studium, jak dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona została od dróg, przy czym uwzględniając istniejące zagospodarowanie dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

W wyniku ważenia interesu publicznego i prywatnego w projekcie wyznaczono tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usług, oznaczone w części graficznej planu symbolem MN-U. Są to tereny na których incydentalnie znajdują się domy mieszkalne, bądź planowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi. Wyznaczone zostały jedynie na części obszarów wskazanych w Studium pod zabudowę usługową. Powierzchnia tych trzech terenów w stosunku do powierzchni całego obszaru usługowego wyznaczonego w Studium stanowi w zaokrągleniu (odpowiednio od południa w kierunku północnym) ok. 10%, 30% oraz 20%. Zgodnie z zapisami projektu planu miejscowego dopuszcza się zagospodarowanie ww. terenów wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub usługową albo jako zabudowy wielofunkcyjnej. Jednak projekt wprowadza na przedmiotowych terenach preferencję funkcji usługowej poprzez ustalenie dla niej korzystniejszych wskaźników zagospodarowania i parametrów zabudowy. Zgodnie z ustaleniami Studium funkcja dominująca przeważać ma na danym obszarze powierzchniowo oraz determinuje jego charakter, jak i rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny oznaczone symbolem MN-U stanowią strefę buforową pomiędzy obszarami, na których mają powstawać miejsca pracy, a obszarami mieszkaniowymi. Zgodnie z obowiązującym Studium dla zabudowy o funkcji mieszanej przyjęto wskaźniki ustalone dla rodzaju zabudowy, który docelowo dominować ma na działce budowlanej. Zakazano lokalizowania zabudowy szeregowej i grupowej.

Obszar objęty planem miejscowym pełni kluczową rolę dla przyszłego rozwoju nizinnej części osiedli Budziwój oraz Zwiężczyca, w aspekcie zarówno przestrzenno-funkcjonalnym, jak i społecznym. Zgodnie z obowiązującym Studium, osią tego rozwoju jest droga klasy zbiorczej. Ma ona również kluczowe znaczenie w skali ponadlokalnej, łącząc strategiczne obszary rozwoju (SOR), wskazane w dokumencie Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Na tej drodze spodziewać się można funkcjonowania publicznej komunikacji zbiorowej, co determinowało konieczność wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Tereny te oraz rejon centrów na osiedlu Zwiężczyca mogą wygenerować w przyszłości nowe miejsca pracy. Wzdłuż drogi zbiorczej, obwodowej dla osiedla Budziwój, wyznaczono tereny usług, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem U oraz tereny oznaczone symbolem U-P, przeznaczone obok usług pod produkcję, zgodnie ze Studium niezaliczoną

do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ustalając ww. przeznaczenie terenu uwzględniono korzyści ekonomiczne, środowiskowe jak i społeczne. Takie tereny generują miejsca pracy, których na osiedlu Budziwoj brakuje. Ich nieuciążliwy charakter oraz bliskość największego osiedla, jest wynikiem takiego kształtowania przestrzeni, które ma na celu zmniejszenia mobilności lokalnej społeczności w kierunku centrum, dywersyfikacji miejsc docelowych w tym pracy, a tym samym powodować ma efekt tzw. „traffic evaporation”. Ponadto po stronie miasta Boguchwała w ramach tzw. „Wisłoczyska” wyznaczono SOR-y o funkcji mieszanej oraz publicznej. Po stronie Gminy Lubenia wyznaczono SOR o funkcji produkcyjnej. Tym samym ta część regionu, aspiruje i poprzez prawo miejscowe ma szansę stać się nowym centrum, generatorem rozwoju. Realizacja ustaleń planu miejscowego w przedmiotowym zakresie może prowadzić do zmniejszenia obciążenia istniejącego układu drogowego, poprawy jakości powietrza i zwiększenia jakości życia w tej części Rzeszowa.

Tereny usługowe wskazane zostały na obszarach, dla których w Studium określono kierunek zagospodarowania obszary usługowe oznaczone symbolem C.U lub obszary mieszkaniowe z zabudową jednorodziną oznaczone symbolem C.M.2 – w przypadku, gdy wskazano na nich występowanie centrów osiedlowych lub usługi te stanowią istniejące zagospodarowanie. Szczególnym rodzajem terenu usługowego jest teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 10U. Funkcją uzupełniającą dla usług jest tutaj handel wielkopowierzchniowy, zgodnie z ustaleniami Studium. Miały na to wpływ lokalne uwarunkowania, tj. ukształtowanie terenu, bliskość przeprawy przez rzekę Wisłok oraz sąsiedztwo Gmin Lubenia i Boguchwała. W ramach tego terenu dopuszczono również lokalizację garażu wielopoziomowego.

Teren 3U stanowi natomiast potencjalne centrum osiedlowe, na którym mogą być lokalizowane usługi publiczne i komercyjne o charakterze podstawowym. Docelowo ma to być miejsce spotkań lokalnej społeczności, zaspokajające codzienne ich potrzeb. Bliskość terenów zieleni urządzonej, docelowo publicznie dostępnego parku oraz przystanków komunikacji publicznej, uzasadniają ekonomiczną słuszność wskazania w tym miejscu centrum osiedlowego. W odróżnieniu od terenów handlu wielkopowierzchniowego, centrum osiedlowe ma mieć charakter kameralny, lokalny. Wielkości wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy ustalono tu adekwatnie do charakteru usług.

W wyniku analizowania uwarunkowań, w projekcie planu miejscowego wyznaczono teren pod usługi lub stację paliw, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem U-INS. Obecnie funkcjonuje tu prywatna stacja paliw płynnych, docelowo planowane jest przekształcenie lub uzupełnienie jej o usługi. Przyczyną ustalenia alternatywnego przeznaczenia jest dogodna lokalizacja oraz sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Wielkości wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy nieznacznie obniżono w stosunku do wielkości wyrażonych w Studium, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tereny usług 4U i 5U zlokalizowane są pomiędzy ul. Zwięczycką i potokiem Lubcza. Planowana na nich zabudowa miałaby obsługiwać tereny zieleni urządzonej, w ramach tzw. łowiska lub żwirowni Zwięczyca. Preferowanymi rodzajami zabudowy byłaby gastronomia, turystyka, hotele, natomiast wykluczonymi są handel wielkopowierzchniowy i hurtowy. Tutaj również zdecydowano się na obniżenie wielkości wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy w stosunku do wielkości wyrażonych w Studium ze względu na potrzebę wkomponowania ich w otoczenie.

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały w miejscach jej występowania w stanie istniejącym. Są to dwa tereny przy skrzyżowaniu ul. Zwięczyckiej z ul. Saletyńską. Dla ww. terenów ustalono wyższe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy niż wynika to z dokumentu Studium, tj. adekwatnie do istniejącego zainwestowania (zgodnie z zapisem „*W przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach*

którego znajduje się teren zainwestowany w sposób inny, niż określony w Studium, dopuszcza się ustalenie w sporządzanym planie miejscowym przeznaczenia lub zasad zagospodarowania tego terenu, adekwatnych do istniejącego zainwestowania.”). Funkcja przemysłowa jest w obszarze usługowym wskazano jako uzupełniająca, stąd też powierzchnia terenów U-P wyznaczonych w projekcie nie przekracza połowy powierzchni obszarów usługowych C.U wyznaczonych w Studium. Lokalizacja funkcji przemysłowej na tych terenach jest również uzasadniona i wynika z modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Rzeszowa zawartej w dokumencie Strategii, przyjętej uchwałą nr XXXIV/676/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 listopada 2025 r.

Ustalenia planu miejscowego stanowią odzwierciedlenie polityki przestrzennej w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez zwiększenie dostępności do terenów zieleni urządzonej, ogólnomiejskiej. Stanowią one również kontynuację obejmowania prawem miejscowym głównego elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta, który stanowi głównie dolina rzeki Wisłok. Nadrzędnym celem niniejszego projektu jest tym samym ochrona interesu publicznego, poprzez zarezerwowanie terenów o powierzchni około 125 ha pod różne formy zieleni oraz wód.

- 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 mpzp nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie – w części I, 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. 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

Ustalenia projektu planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (art. 20 ustawy opizp). Ze względu na lokalne uwarunkowania oraz charakter dokumentu Studium, cyt: „Ustalenia (...) w postaci linii oraz zasięgi obszarów i terenów należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu oraz zgodnie ze skalą rysunku. Pokazują one cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego miasta, a nie ściśle lokalizacje czy precyzyjne przebiegi.”. Zgodnie z wyżej przytoczonym zapisem, w projekcie znalazły się nieznaczne rozbieżności, jednak projekt ten nadal odzwierciedla politykę przestrzenną, wyrażoną w ww. dokumencie.

Tereny usługowe 1U, 2U wskazane zostały na obszarach, dla których w Studium określono kierunek zagospodarowania obszary mieszkaniowe z zabudową jednorodzinną oznaczone symbolem C.M.2 – usługi te stanowią istniejące lub planowane zagospodarowanie o funkcji usługowo-handlowej, przy czym funkcji usługowej nadano tu wyłącznie charakter podstawowy.

Teren usługowy 3U wyznaczony został na obszarze mieszkaniowym oznaczonym w Studium symbolem C.M.2, w miejscu wskazanym jako centrum osiedlowe. Centra tego rodzaju wyznaczane były przy głównych korytarzach powiązań, w sąsiedztwie terenów zielonych wzdłuż Wisłoka i jego dopływów. Centra osiedlowe powiązane są ze sobą oraz z centrum miasta poprzez sieć tras pieszo-rowerowych zlokalizowanych wzdłuż dróg, w terenach zieleni. Reasumując, zabezpieczenie tego terenu jako usługowego było niezbędne ze względu na jego kluczowe znaczenie dla tej części osiedla.

Funkcji usługowej nadano wyłącznie charakter podstawowy, dopuszczając przy tym usługi ogólnomiejskie.

Wyznaczenie w projekcie terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U na obszarze usługowym oznaczonym w Studium symbolem C.U wynikało z istniejącego i planowanego zagospodarowania, w tym na podstawie decyzji administracyjnych, a także z analizy wniosków złożonych na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Nieznaczne różnice w zasięgu terenów 5MN, 10MN, 12MN, 16MN, 19MN, 6U, 8U w stosunku do obszarów wyznaczonych w Studium wynikają z analizy potencjału ich zagospodarowania wynikającego z przebiegu granic geodezyjnych oraz możliwości ich obsługi.

Linie rozgraniczające terenów 6MN i 4U, 5U zlokalizowanych pomiędzy ul. Zwięczycką a potokiem Lubcza zostały skorygowane w stosunku do granic obszarów zagospodarowania wskazanych w Studium. Korekta wynikała ze struktury własnościowej gruntów, potrzeby zabezpieczenia korytarza ekologicznego potoku Lubczy, jak i niezbędnego dostępu do terenów łowiska/żwirowni na osiedlu Zwięczyca.

Przebieg linii rozgraniczającej terenu 2ZP poddany został niewielkiej korekcie kosztem terenu oznaczonego w części graficznej projektu symbolem 3U. Wynika to z przeprowadzonych analiz przeprowadzonych na potrzeby zabezpieczenia optymalnego miejsca pod zaplecze sanitarne.

Linie rozgraniczające terenów lasów oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL delimitowano zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, tj. w oparciu o faktyczny sposób użytkowania i występowanie zadrzewienia. Różnice przebiegu w stosunku do granic obszarów ustalonych w Studium wynikają ponadto z generalizacji map, tj. zastosowania odpowiedniej szczegółowości zależności od skali opracowania.

Wyjaśnienia przyjętych rozwiązań i uzasadnienia wyżej opisanych odstępstw, zawarto ponadto niniejszym uzasadnieniu w części dot. zagadnień, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy opizp.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 dotyczącą m.in. wymagań ładu przestrzennego, przez który rozumie się zbiór zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, tworzących harmonijną całość. Zasady te mają na celu zachowanie spójności urbanistycznej i architektonicznej istniejącej zabudowy z planowaną, zachowanie walorów krajobrazowych i tworzenie podstaw dla zrównoważonego rozwoju.

W stanie istniejącym obszar objęty projektem planu miejscowego zajęty jest przez zielenią nieurządzoną, dolinę rzeki Wisłok, tereny otwarte uprawiane rolniczo, a także rozlewiska będące miejscem kohabitacji środowiska lądowego z wodnym.

Istniejąca zabudowa reprezentowana jest głównie przez mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą oraz wielorodziną w sąsiedztwie ujęcia wody. Zabudowa usługowa skupiona jest przy istniejących ulicach: Podkarpackiej, Zwięczyckiej, Saletyńskiej, Jarowej, Jana Pawła II, Senatorskiej, Jesionowej i Budziwojskiej. Projekt planu miejscowego uwzględnia istniejący sposób zagospodarowania, umożliwiając jego dalszy rozwój. Zakłada i kształtuje zwarty układ miejski, ograniczając rozlewanie się zabudowy, które następuje w oparciu o wydawane decyzje administracyjne. Spójność urbanistyczna osiągnięta zostanie ponadto poprzez ustalenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy. Zasady te odzwierciedlają politykę przestrzenną przyjętą przez Radę Miasta Rzeszowa w 2023 r.

W zakresie wymagań architektonicznych ustalenia projektu ograniczają się do niezbędnego zakresu narzuconego przez przepisy ustawy opizp, tj. określono gabaryty, skalę i funkcję zabudowy.

Na przedmiotowym obszarze nie ma obowiązującego prawa miejscowego. Projekt planu miejscowego w części I obejmuje obszar o powierzchni około 240,1 ha, którego istotną część stanowi

dolina rzeki Wisłok. Stąd szczególnym celem opracowania projektu jest ochrona istniejących walorów krajobrazowych. Wisłok jest głównym elementem systemu przyrodniczego Rzeszowa, będąc nie tylko składową krajobrazu, ale pełniąc przy tym szereg ważnych dla miasta funkcji. Szczególnie w zakresie przewietrzania, normowania wahań temperatury oraz kształtowania zasobów wodnych. Ustalenia projektu mają na celu utrwalenie przyrodniczego charakteru doliny, jako podstawy systemu zieleni miejskiej oraz zapewnienie zrównoważonego rozwoju, poprzez utrwalenie proporcji pomiędzy terenami biologicznie czynnymi a możliwymi do zabudowy. Ochrona zasobów środowiskowych w tej części miasta jest konieczna i wynika również z przepisów odrębnych (użytki leśne). Funkcją dominującą na ww. terenie jest zieleń urządzonej oraz naturalna, dotknięta szeregiem ograniczeń wynikających z występowania wód powodziowych – dziesięcioletnich (Q10%) i stuletnich (Q1%). Tereny zieleni urządzonej mają być dedykowane rekreacji i wypoczynkowi z udziałem komponentów sportowych i komunikacji, natomiast tereny zieleni naturalnej stanowią miejsca ochrony siedlisk cennych przyrodniczo. Zaplanowane zagospodarowanie adekwatne jest do skali i roli poszczególnych obszarów.

Projekt planu miejscowego zabezpiecza tereny pod komunikację, w szczególności pieszą, rowerową tak, aby w sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny włączyć obszar objęty opracowaniem w funkcjonujący system komunikacyjny miasta.

Przyjęte rozwiązania dążą do zaspokajania potrzeb współczesnego społeczeństwa, nie ograniczając jednocześnie możliwości rozwojowych przyszłych pokoleń. Ustalenia planu wpisują się w ideę zrównoważonego rozwoju, na płaszczyźnie gospodarczej, społecznej i środowiskowej.

Projekt uwzględnia walory krajobrazowe, zgodnie z dokumentem: Audyt krajobrazowy województwa podkarpackiego (przyjęty uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r.). Przedmiotowy obszar znajduje się w ramach krajobrazu priorytetowego "Wisłok od Wojkówki do Rzeszowa" kod: 18-513.63-26. Krajobraz ten charakteryzuje się bagienno-łąkowym typem terenu, głównie bezleśnym z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk. Wybrany został ze względu na swoją unikalność. Cele ochrony obejmują działania dot. porządkowania terenu, ujednoczenia zagospodarowania, wprowadzenie zieleni urządzonej oraz ochronę naturalnych terenów zielonych w otoczeniu południowej części rzeszowskiego zalewu. Ustalenia zawarte w projekcie są odpowiedzią na ww. założenia.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Projekt planu miejscowego uwzględnia wymagania ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Przyjęte rozwiązania mają na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Dotyczą one następujących aspektów:

- ochrona powietrza (ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej);
- ochrona wód (odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji; gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z pozostałych terenów, poprzez retencję w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury, dopuszczono również odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej);
- ochrona przed hałasem (wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy);

- ochrona zasobów przyrody (przeznaczenie około 125 ha pod różne formy zieleni oraz wód, ustalenie istotnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w terenach predysponowanych pod zabudowę);

- ochrona krajobrazu (ochrona doliny rzeki Wisłok przed zabudową, a także określenie zasad zagospodarowania dla każdego terenu oraz zasad kształtowania zabudowy dla terenów z zabudową mieszkaniową i usługową).

Na przedmiotowym obszarze zidentyfikowano użytki leśne. Występują w sąsiedztwie rzeki Wisłok oraz na tzw. przepaści. Projekt w tym zakresie nakazuje ich zagospodarowanie jako las, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W południowej części obszaru objętego projektem planu miejscowym zidentyfikowano złoża kruszywa naturalnego „Budziwój – Początek” – KN 21148, które zostało oznaczone w części graficznej planu miejscowego. Przedmiotowe złoża znajduje się w rejonie intensywnego rozwoju miasta, w sąsiedztwie Gminy Lubenia i Miasta Boguchwała, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, granicach obszaru Natura 2000, jak i w obszarze krajobrazu priorytetowego "Wisłok od Wojkówki do Rzeszowa" kod: 18-513.63-26 oraz ujścia potoku Hermanówka do rzeki Wisłok. Uwarunkowania te rzutowały na sposób przeznaczenia tej części obszaru planu pod teren zieleni urządzonej.

Przedmiotem ochrony pozostaje również Specjalny obszar ochrony siedlisk Wisłok Środkowy z Dopływami (PLH180030) oraz znajdujące się w jego granicach siedliska chronione: łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe i olsy źródłiskowe (kod 91E0). Projekt uwzględnia ustalenia Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie z dnia 4 sierpnia 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu miejscowego w części I uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Projekt planu miejscowego wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej, w których obejmuje się ochroną:

- 1) stanowisko archeologiczne Rzeszów-Zwiężczyca 3 (AZP 104-76/13),
- 2) stanowisko archeologiczne Rzeszów-Zwiężczyca 14 (AZP 104-76/42).

Część terenów wyznaczonych w planie miejscowym położona jest w granicach obszarów obserwacji archeologicznej wskazanych w Gminnym Programie Opieki nad zabytkami dla miasta Rzeszowa na lata 2025-2028. Obszary te oznaczono w części graficznej planu miejscowego.

Część wsi Zwiężczyca, znajdująca się na górnej tarasie zalewowej, zagospodarowana była przez zespół rezydencjonalny, łączący reprezentacyjny pałac z parkiem. Pozostałościami ww. założenia jest spichlerz oraz grupa drzew z pomnikiem przyrody tulipanowcem „Marian”, które znajdują się poza granicami opracowania. Zespół ujęto w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Granice założenia uwidoczniiono w informacyjnej części legendy części graficznej planu miejscowego, jako park pałacowy w Zwiężczy.

Na terenie objętym przedmiotowym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu miejscowego na zdrowie ludzi. Zarezerwowanie w projekcie planu miejscowego terenów o powierzchni około 125 ha pod różne formy zieleni oraz wód będzie miało korzystny wpływ na zdrowie ludzi. Zgodnie z ogólną wiedzą, przebywanie na otwartych przestrzeniach, w zieleni ma pozytywny wpływ na zdrowie fizyczne i psychiczne, redukując stres, obniżając ciśnienie krwi oraz poprawiając funkcje

poznawcze. W miastach zieleni oczyszcza powietrze, zmniejsza ilość pyłów, redukuje hałas i obniża temperaturę, co poprawia komfort i jakość życia jego mieszkańców.

Rzeszów posiadał w 2023 r. około 234 ha terenów zieleni pełniących funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, na które składają się: parki, zieleńce, zieleni osiedlowa, place zabaw. Zgodnie ze Studium tereny te zajmowały 1,25%. Dzięki niniejszemu opracowaniu wielkość ta zostanie zwiększona do ok. 2,2%. Tym samym wskaźnik powierzchni zieleni publicznej w przeliczeniu na mieszkańca wynoszący w 2023 roku - 9,44 m²/os, ma szansę osiągnąć w 2026 roku poziom 18,5 m²/os, gdyż zgodnie z prognozami GUS na 2026 r. w Rzeszowie zameldowanych będzie 195661 osób.

W projekcie wprowadzono rozwiązania na racjonalne wykorzystanie przestrzeni minimalizujące konflikty przestrzenne, promując wielofunkcyjność obszarów, ograniczając potrzeby transportowe, kształtując tożsamość poszczególnych części miasta oraz chroniąc tereny wartościowe środowiskowo i przyrodniczo. Wzięto pod uwagę także wybrzmiewającą coraz częściej i dobitniej konieczność adaptacji miast do zmian klimatu. Dolina Wisłoka w formie proponowanej w niniejszym projekcie będzie mogła pełnić swoją rolę w prawidłowym przewietrzaniu oraz normowaniu procesów odpowiedzialnych za zmiany klimatu. Zgodnie z zapisami projektu w terenach zieleni urządzonej dopuszczono obiekty zaplecza sanitarnego w ramach wyznaczonych linii zabudowy. Zrezygnowano natomiast z możliwości lokalizowania na tych terenach innej zabudowy, np. małej gastronomii. Planowana ilość terenów zabudowy usługowej wzdłuż ww. terenów zieleni, uzasadnia ww. decyzję.

Dopuszczone usługi o charakterze podstawowym i ogólnomiejskie, podczas gdy regionalne zlokalizowano w sąsiedztwie układu drogowego. Pierwsza grupa usług nie powinna powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną one również na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Natomiast w przypadku usług regionalnych konieczne będzie zachowanie odpowiednich standardów, stąd w ustaleniach projektu wykluczono lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Zaopatrzenie w energię ciepłą może się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej, co pozytywnie wpłynie na jakość powietrza.

W granicach planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co może wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Obszary te znalazły się w projekcie w terenach przeznaczonych pod zieleni. Niewielkie fragmenty terenów wskazanych pod zabudowę przy ul. Senatorskiej znajdują się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym nieprzekraczalna linia zabudowy została tak ukształtowana, aby zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia poprzez zapewnienie dystansu od tego zagrożenia. W przypadku terenów zagrożonych ruchami masowymi zastosowano tę zasadę analogicznie. Zabieg, z tych samych przyczyn zastosowano.

W projekcie planu wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 6

Specyfika zagospodarowania terenów w dolinie rzeki Wisłok wynika z uwarunkowań fizjograficznych oraz potrzeby ich przeznaczenia na cele publiczne, pod różne formy zieleni. W projekcie planu miejscowego uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni. Jest to zbiór cech obszaru wpływających na jego wartość rynkową i potencjał inwestycyjny, takie jak lokalizacja, dostęp do infrastruktury czy sposób zagospodarowania. To zdecydowało o przeznaczeniu istotnej części obszaru pod usługi i zabudowę mieszkaniową. Takie formy przeznaczenia decydują o atrakcyjności terenów dla inwestorów, najemców i nabywców. Kluczowy wpływ na walory ekonomiczne przestrzeni pełni tu droga klasy zbiorczej, obwodowa dla osiedla Budziwój, która otwiera przyległe do niej tereny i umożliwia wykorzystanie ich potencjału inwestycyjnego.

Tereny wskazane pod zabudowę usługową wyznaczano w sąsiedztwie komunikacyjnych punktów węzłowych, ich regularne rozmieszczenie nie jest przypadkiem. Lokalizacja w tego rodzaju punktach zapewnia tzw. „catchment area” czyli teren, z którego firma, sklep, placówka usługowa czy inwestycja przyciąga swoich klientów lub użytkowników. Kumulacja terenów usługowych na osiedlu Budziwój gwarantować ma optymalne wykorzystanie tego obszaru oraz w przyszłości pozyskanie dywidendy zysku.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa i jemu podległych instytucji, organów. Skupiają się one w sąsiedztwie ul. Jarowej oraz pomiędzy ul. Zwińczyką i rzeką Wisłok. Projekt przeznacza ww. działki pod cele publiczne. Gmina Miasto Rzeszów jest właścicielem istniejących dróg. Przewiduje się znaczne nakłady finansowe na realizację celów publicznych wskazanych w projekcie planu. Największy udział w strukturze własnościowej gruntów stanowi własność prywatna. Stąd też w zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu miejscowego koniecznym było uwzględnienie istniejącej struktury własnościowej gruntów, ważąc interesy prywatne i publiczne.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Brak jest wniosków złożonych do projektu planu miejscowego od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic. Jednocześnie w myśl art. 15 znowelizowanej ustawy plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907).

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu miejscowego 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 ilość zieleni, niezbędną do zapewnienia odpowiedniego standardu życia. Zapewni to prawidłowe funkcjonowanie tego obszaru, jak również stanowić będzie w przyszłości element większego obszaru przeznaczonego pod ogólnodostępny park, bulwarów wzdłuż rzek Wisłok i Strug. Przestrzenie te będą pełniły 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 przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą opracowania. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej.

Projekt planu miejscowego nie ustanawia 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

Na obszarze objętym projektem 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. Natomiast realizacja jego ustaleń przyczyni się do uszczuplania zasobów tego rodzaju gruntów, wysokich klas bonitacyjnych i sukcesywnego przekształcania na inne cele, w tym budowlane.

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. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego pod zielenią urządzoną wynika natomiast z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasoby oraz szczegółowa rola tego obszaru jako elementu systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta z punktu widzenia interesu publicznego sprawia, że dolina rzeki Wisłok jest jednym z cenniejszych obszarów Rzeszowa. Należy ją zatem zabezpieczyć i odpowiednio zagospodarować, wykorzystując przy tym dostępne możliwości terenowe i finansowe.

Kształtując strukturę przestrzenną dążono do koncentrowania zabudowy, co prowadzi do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Poddano analizom odpowiednie kształtowanie sieci drogowej oraz rozmieszczenie punktów kumulujących lub generujących ruch (terenów usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego, terenów obsługi komunikacji i parkingów). Ustalenia projektu wskazują nowe tereny pod obsługę komunikacji i obsługę podróżnych, a na terenach przeznaczonych pod drogi wyższych klas spodziewać się można funkcjonowania publicznej komunikacji zbiorowej. Kształtowanie nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie nowoprojektowanych dróg przyczyni się do optymalnego wykorzystania transportu publicznego.

Projekt zapewniania rozwiązania przestrzenne ułatwiający przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy określa minimalne parametry dróg rowerowych oraz dróg dla pieszych, nakazuje ich powiązanie z istniejącym układem, w granicach oraz poza granicami planu miejscowego, jako ogólnodostępnego systemu komunikacji pieszo-rowerowej.

Problem przedmiotowego obszaru jest aktualny stopień jego wyposażenia w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i ciepłowniczą oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Projekt planu w tym zakresie określa minimalne parametry dla ww. sieci.

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

Uchwała nr XC/1978/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 345/12/2023 „Wisłok – Przy Granicy” w Rzeszowie została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. W tym samym dniu Prezydent Miasta Rzeszowa 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. W związku z powyższym, projekt planu miejscowego nie był przedmiotem ww. analiz.

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

Projekt planu miejscowego wyznacza m.in. tereny przeznaczone pod ogólnodostępną zielenią urządzoną oraz drogi publiczne. Ze względu na to przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację gamy inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.