

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka”
w Rzeszowie

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

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

Zgodnie z § 12. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / Dz.U. 2021 r. poz. 2404/, zastosowanie mają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587/.

• Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art. 1 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu miejscowego w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

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

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

Procedowanie projektu dla kolejnej części, obejmującej m.in. tereny inwestycyjne wzdłuż ul. Lubelskiej, możliwe było po uchwaleniu przez Radę Miasta Rzeszowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. Po podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały nr XXII/360/2025 z dnia 25 lutego 2025 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zakończono procedurę dla drugiej części tego planu miejscowego.

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

14 stycznia 2025 r. PGE Energia Ciepła S.A. przekazała do Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa „Analizę hydrologiczno-hydrauliczną wpływu zmiany ukształtowania terenu na przepływy wód powodziowych w rzece Wisłok”. Była ona niezbędna celem zbadania możliwości lokalizacji tego rodzaju inwestycji w ramach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. PGW WP RZGW w Rzeszowie zaakceptowały wyniki ww. analiz, tym samym przystąpiono do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. Do ww. projektu sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie uchwalony został uchwałą nr XXXII/585/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2025 r. Wojewoda Podkarpacki pismem znak P-II.4313.2.345.2025 z dnia 5.11.2025 r. wszczął postępowanie nadzorcze, a następnie dnia 6.11.2025 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzając nieważność ww. uchwały. W uzasadnieniu wskazano art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) stanowiący, iż, „Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części”. Organ nadzoru uznał, że zapisy § 16 ust. 3 pkt 7 i § 17 ust. 2 pkt 3 uchwały naruszają art. 15 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy w związku z § 4 pkt 6 rozporządzenia z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a tym samym stanowią istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego. Ponadto istotnie naruszono tryb sporządzania planu określony w art. 17 ww. ustawy. Zdaniem organu nadzoru, w związku z wprowadzeniem do uchwały zapisów dopuszczających na terenie kanalizacji, oznaczonym symbolem K na rysunku planu miejscowego lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, koniecznym było ponowienie opiniowania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.).

W projekcie planu doprecyzowano ustalenia dla terenu kanalizacji lub ciepłownictwa oznaczonego symbolem K/C oraz terenu kanalizacji oznaczonego symbolem K. Zgodnie z uchwałą w obu ww. terenach

dopuszczono możliwość lokalizacji *budowli niezbędnych dla realizacji ustalonego przeznaczenia terenu o gabarytach i parametrach wynikających z wymagań technologicznych*. W przypadku lokalizacji budowli, zgodnie z art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), wymagane jest ustalenie wysokości zabudowy. W uchwalonym we wrześniu planie miejscowym wysokość ta ograniczona została w planie poprzez: zgodność z przeznaczeniem terenu, wymagania technologiczne oraz ograniczenia wynikające z występowania lotnisk Rzeszów–Jasionka (EPRZ), Rzeszów (EPRJ) oraz lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

W zapisach uchwały zarówno dla terenu kanalizacji lub ciepłownictwa K/C jak i dla terenu kanalizacji K doprecyzowano ustalenia poprzez dodanie wyrazów: *z uwzględnieniem § 5 ust. 4 uchwały*. Doprecyzowano tym samym literalnie, iż wysokość zabudowy ograniczona jest już w przepisach ogólnych uchwały. Zgodnie z § 5 obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie (ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ), ograniczających przeszkody dla lotniska Rzeszów (EPRJ) oraz ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN)). Powierzchnie te zostały przedstawione na rysunku planu miejscowego wraz z podaniem wielkości maksymalnej wysokości wyrażonej w m n.p.m.

Jednocześnie zaktualizowano materiał planistyczny dotyczący struktury własnościowej gruntów. Inwestycje planowane na: terenie kanalizacji lub ciepłownictwa, oznaczonym symbolem K/C oraz kanalizacji oznaczonym symbolem K należą do zadań własnych gminy i stanowić będą inwestycje celu publicznego obsługujące miasto. Struktura własnościowa gruntów wykazała, że teren oznaczony symbolem K/C w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie jest prawie całkowicie własności Gminy Miasta Rzeszów. Niewielki fragment jest własności Skarbu Państwa. Uchwalenie planu miejscowego dla tego obszaru jest istotne z punktu widzenia Miasta. A wprowadzone doprecyzowanie parametru wysokości zabudowy nie wprowadza faktycznych zmian w tym zakresie.

Wyliminowano tym samym brak precyzyjności ustaleń uchwały nr XXXII/585/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. Dopracowany projekt przedstawia się ponownie do zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.).

Po uzyskaniu ww. opinii projekt planu miejscowego przedstawia się Radzie Miasta Rzeszowa ponownie do uchwalenia.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu miejscowego wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod szereg inwestycji celu publicznego tj. zieleni urządzonej, komunikację publiczną oraz infrastrukturę techniczną. Zagospodarowanie ustalone w planie miejscowym jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych. Ustalenia planu stanowią odzwierciedlenie polityki przestrzennej, w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, poprzez zwiększenie dostępności do terenów zieleni urządzonej, ogólnomiejskiej. Stanowią one również kontynuację trendu obejmowania prawem miejscowym głównego elementu

systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta – doliny rzeki Wisłok, jako publicznie dostępnych terenów rekreacji i wypoczynku. Tereny takie istnieją wzdłuż południowego i centralnego odcinka rzeki Wisłok i zabezpieczone zostały w obowiązujących miejscowych planach:

- nr 320/1/2021 - I-A terenów nadrzecznych na osiedlu Nowe Miasto w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 27 września 2022 r., uchwałą nr LXVII/1462/2022),
- nr 284/7/2016 I-A "Kopiec Konfederatów Barskich" w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 25 października 2022 r., uchwałą nr LXVIII/1482/2022),
- nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 25 kwietnia 2023 r., uchwałą nr LXXVIII/1725/2023).
- nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 25 lutego 2025 r., uchwałą nr XXII/360/2025).

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

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu miejscowego. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

W stanie istniejącym, obszary objęte projektem planu miejscowego zajęte są przez nieurządzoną, „dziką” nadrzeczną zielenią oraz fragmenty ponadlokalnego układu komunikacyjnego - Most im. T. Mazowieckiego. Funkcjonuje tu również firma zajmująca się kruszeniem i magazynowaniem takich materiałów jak m.in. beton i gruz.

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

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

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

Funkcją dominującą na ww. terenie jest zieleń urządzonej, dotknięta jednak szeregiem ograniczeń wynikających z występowania wód powodziowych – dziesięcioletnich (Q10%) i stuletnich (Q1%). Ograniczenia te wynikają z przepisów odrębnych i dotyczą m.in. form zieleni, które mogą być stosowane w aranżacji przestrzeni – zakazana jest lokalizacja zieleni wysokiej na terenach zalewowych Q1%. Wynikają również bezpośrednio z ustaleń planu, m.in. ustalono wskaźnik udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego wielkości 90% lub 75%. Tereny zieleni urządzonej mają być dedykowane rekreacji i wypoczynkowi, z udziałem komponentów sportowych i komunikacji. Zaplanowane zagospodarowanie adekwatne jest do skali i roli obszaru.

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

Projekt uwzględnia założenia zawarte w dokumentach wyższego rzędu „*Koncepcji wykorzystania terenów wzdłuż rzeki Wisłok, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych na cele turystyczno-rekreacyjne na terenie Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego*” opracowanej w grudniu 2014 r. przez ROF na podst. umowy nr FP/ROF/4/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.

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

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

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

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

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

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

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

zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które przewiduje na przedmiotowym obszarze: zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną oraz transportową w postaci drogi klasy „G”.

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

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

art. 1 ust. 2 pkt 3

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

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

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

W granicach projektu planu miejscowego brak jest obszarów chronionych prawem na podst. ustawy o ochronie przyrody. Natomiast rzeka Wisłok jest głównym elementem systemu przyrodniczego miasta. Pełni szereg ważnych dla miasta funkcji i jest najważniejszą składową krajobrazu, mając szczególne znaczenie na przewietrzanie, normowanie wahań temperatury oraz kształtowanie zasobów wodnych,

stąd niezbędne było przeanalizowanie oddziaływań ustaleń projektu planu miejscowego na komponenty środowiska.

Przeanalizowano możliwości zagospodarowania terenów w kontekście występowania:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425,
- stref ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych.

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

Niezwykle istotna była weryfikacja ustaleń projektu planu miejscowego pod kątem środowiska wodnego. Obszar ten położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica

– Stalowa Wola – Rzeszów” (decyzja MŚ Nr DGiKGhg-4731-40/6909/55581/11/MJ z 15.12.2011r.). W uchwale zawarto rozwiązania gwarantujące ochronę środowiska wodnogruntowego przed zanieczyszczeniem.

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

W granicach projektu planu miejscowego nie występują tereny leśne.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarach objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie brak jest zespołów zabytkowych. W obecnie obowiązujących na terenie miasta dokumentach planistycznych, tj. Studium, planach miejscowych oraz decyzjach o warunkach zabudowy bądź o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

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

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

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

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu miejscowego – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.

art. 1 ust. 2 pkt 6

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

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszarów uwzględniono strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące m.in. własnością prywatną, których możliwości zagospodarowania ograniczone są przez przepisy odrębne dot. prawa wodnego oraz inne. Znaczny udział terenów należących do Gminy Miasta Rzeszów i Skarbu Państwa rzutował na sposób zagospodarowania ustalony w projekcie planu miejscowego, tj. pod zielenią urządzonej oraz infrastrukturę techniczną.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Obszary objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie nie pełnią funkcji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,

co wynika m.in. z wniosków instytucji złożonych po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Projekt uzgodniono z właściwymi w tym zakresie organami.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, stosownie do możliwości, uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania zapewniają przede wszystkim niezbędną ilość zieleni, wraz z możliwością lokalizacji zabudowy pomocniczej, przydatnej wobec różnorodnych form zagospodarowania i użytkowania terenów zieleni. Zapewni to prawidłowe funkcjonowanie i rozwój wzdłuż głównej osi kompozycyjnej miasta – rzeki Wisłok. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

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

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

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

art. 1 ust. 2 pkt 14

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

art. 1 ust. 2 pkt 15

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

art. 1 ust. 4

Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzania. Zarówno z powyższych dokumentów, jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność uchwalania planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru, co uzasadniono powyżej. Natomiast zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu miejscowego głównie pod zielenią urządzonej wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Działki objęte planem miejscowym położone są w północnej części Rzeszowa, blisko granicy z gminą Trzebownisko, przy miejskiej oczyszczalni ścieków. Podjęcie działań planistycznych w celu

kształtowania zrównoważonych i społecznie przydatnych i akceptowalnych struktur przestrzennych było tym samym konieczne i uzasadnione.

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

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

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w którym niniejsze opracowanie znalazło się w grupie planów miejscowych przewidzianych do kontynuowania.

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

Projekt planu miejscowego wyznacza m.in. teren przeznaczony pod ogólnodostępną zieleni urządzonej i infrastrukturę techniczną, ze względu na powyższe, przewiduje się znaczne nakłady finansowe ze strony miasta na realizację szerokiej gamy inwestycji publicznych, należących do zadań własnych gminy.