

## Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023  
„Dolina Strugu” 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 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/1980/2023 z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie, w dniu 6 marca 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” 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 79 wniosków od zainteresowanych osób, w tym jeden dotyczący nieruchomości położonej poza granicami opracowania przedmiotowego planu miejscowego. Po upływie ww. terminu złożono jeszcze 4 wnioski.

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.

Na potrzeby projektu planu miejscowego 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.

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest ochrona doliny rzeki Strug, jako obszaru przestrzeni publicznej. Wiąże się to z ustaleniem zasad zabudowy i zagospodarowania terenów

otaczających tę dolinę, aby tereny te zagospodarować w sposób uporządkowany, zorganizowany i spójny, umożliwiający utrwalenie przyrodniczego charakteru doliny Strugu jako elementu systemu zieleni miejskiej, z zabezpieczeniem terenów pod nowe elementy systemu komunikacji, szczególnie komunikacji pieszej i rowerowej, dobrze powiązane z istniejącą siecią dróg. Dodatkowo, w ramach opracowania przedmiotowego planu miejscowego, ważnym zadaniem jest zabezpieczenie przed zabudową terenów wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod główny układ komunikacyjny Rzeszowa, w szczególności pod południową obwodnicę miasta.

Projekt planu miejscowego został sporządzony przez pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Zgodnie z dopuszczeniem zawartym w § 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 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie, zdecydowano o etapowaniu planu miejscowego, polegającym na wyłączeniu z obszaru opracowania planu miejscowego, określonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia tego planu miejscowego, którego powierzchnia wynosiła ok. 222,75 ha, kilku niewielkich terenów. Do etapu uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego został zatem przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, którego obszar opracowania posiada powierzchnię ok. 217,39 ha.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, został zaprezentowany na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 29 lutego 2026 r., jako koncepcja planu miejscowego, w celu przedyskutowania na roboczo założeń planistycznych oraz przyjętych rozwiązań projektowych; w protokole z tego posiedzenia zostały zawarte propozycje Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dotyczące ewentualnych korekt w przedłożonym projekcie planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, zostanie zaprezentowany na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 30 kwietnia 2026 r., w celu uzyskania oficjalnej opinii Komisji.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaleciła rozszerzenie zakresu usług zdrowia i pomocy społecznej, przewidywanych na terenie IUZ w postaci żłobka, na wszystkie możliwe formy tych usług. Ponadto, Komisja zaleciła korektę nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony al. Sikorskiego, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego w obrębie terenów MN-MW-U przylegających do tej alei. Zdaniem Komisji, owe nieprzekraczalne linie zabudowy należy dopasować do ciągu budynków mieszkalnych istniejących na ww. terenach, tworzących (z paroma wyjątkami) wyrównaną linię, z zachowaniem niewielkiego dystansu od tych budynków (rzędu 2-3 m).

Po wprowadzeniu do projektu planu miejscowego zalecanych przez MKUA zmian, projekt został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez pozostałe właściwe urzędy i instytucje.

*art. 1 ust. 3*

W trakcie opracowania projektu planu miejscowego (w części I) 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. Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym projekcie planu miejscowego ustalono z uwzględnieniem wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe organy i instytucje, zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia tego planu miejscowego, a także przez zainteresowane osoby, fizyczne lub prawne, poinformowane poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Projekt planu godzi wnioski organów i instytucji oraz interesy osób prywatnych z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta i społeczności.

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny przeznaczone pod realizację różnych inwestycji publicznych – usługi społeczne, siatkę powiązań komunikacyjnych (drogi publiczne różnych klas) wraz z węzłem przesiadkowym, nową infrastrukturę techniczną, tereny zieleni urządzonej (parki miejskie i osiedlowe).

Z polityki przestrzennej miasta, zapisanej w obowiązującym Studium, wynika potrzeba zwiększenia potencjału ekonomicznego południowej części miasta, polegającego na rozmieszczeniu nowych terenów inwestycyjnych, co ma sprzyjać tworzeniu nowych miejsc pracy. Niezbędna do tego jest nowa infrastruktura drogowa, uzupełniająca siatkę istniejących ulic i tworząca nowe powiązania, zarówno wewnątrz osiedli, w granicach których sporządzany jest przedmiotowy projekt planu miejscowego, jak i w skali ogólnomiejskiej, zapewniająca możliwość dotarcia do głównego układu komunikacyjnego miasta, a przezeń – do głównego układu komunikacyjnego kraju (autostrada A-4 oraz droga ekspresowa S-19). Z analiz przeprowadzonych w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa wynika jednocześnie konieczność zabezpieczenia terenów pod elementy lokalnej infrastruktury społecznej (zespołu szkolno-przedszkolnego, a także terenu usług zdrowia). Południowo-wschodnia część miasta nie posiada bowiem dostatecznej ilości placówek tej infrastruktury, mimo stało rosnącej liczby mieszkańców tej części miasta, co skutkuje zwiększeniem transportochłonności w związku z koniecznością dojazdów do istniejących placówek, znajdujących się niekiedy w dużych odległościach.

Doliny ważniejszych rzek w Rzeszowie zostały uznane za obszary o szczególnej wartości dla miasta i jego mieszkańców, co znalazło swoje odzwierciedlenie w obowiązującym Studium. Wyznaczono w nim obszary przestrzeni publicznych, związane z doliną rzeki Wisłok oraz doliną rzeki Strug, a wkrótce po przyjęciu Studium przez Radę Miasta Rzeszowa przystąpiono do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach nadrzecznych, na których do tego czasu takich planów nie zainicjowano lub nie uchwalono. Wszczynając sporządzanie planów miejscowych podjęto decyzję o przeznaczeniu dużych arealów prywatnych gruntów pod cele publiczne, niezbędne do realizacji zadań własnych gminy, m.in. w zakresie rekreacji i wypoczynku mieszkańców. Rozbieżności między interesem publicznym i prywatnym ujawniły się już na etapie składania wniosków do nowych planów miejscowych. Należy się spodziewać podobnych rozbieżności na etapie konsultacji społecznych, którym będą poddane te nowe plany miejscowe, ukształtowane na bazie kierunków zagospodarowania ustalonych w obowiązującym Studium. Po stronie interesu publicznego stoją analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, a po stronie interesu prywatnego – prawo własności oraz konsekwencje zeń wynikające.

Podobnej rozwagi będzie wymagać ustalenie w przedmiotowym planie miejscowym przeznaczenia terenów pod lokalną i ponadlokalną sieć komunikacyjną. Planowane drogi publiczne, choć z jednej strony zapewniają zwiększenie wartości terenów przy nich położonych, to jednak również przebiegają przez prywatne grunty, co wiąże się z uszczupleniem praw ich właścicieli. Drogi publiczne, choć często kontrowersyjne dla lokalnej społeczności, są jednak niezbędne dla zapewnienia miastu odpowiedniej dynamiki rozwoju. Dlatego też w przedmiotowym planie miejscowym wyznaczono drogi w sposób minimalizujący ingerencję w prywatne tereny inwestycyjne, lecz jednocześnie zapewniający odpowiednią przepustowość tych dróg oraz ich prawidłowe funkcjonowanie, szczególnie w kontekście prowadzenia nowych linii miejskiej komunikacji zbiorowej.

- 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 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie obejmował powierzchnię około 222,75 ha.

Projekt planu miejscowego został sporządzony przez pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Zgodnie z dopuszczeniem zawartym w § 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 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie, zdecydowano o etapowaniu planu miejscowego, polegającym na wyłączeniu z obszaru opracowania planu miejscowego, określonego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia tego planu miejscowego, kilku niewielkich terenów. Tereny te to:

- teren Szkoły Podstawowej nr 9 przy ul. Miłej, wraz z przylegającym do tej szkoły terenem z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- teren Rzeszowskiego Domu Kultury, filia Biała, położony na skrzyżowaniu ul. Miłej oraz ul. Wojtyły, wraz z przylegającym doń terenem z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- teren Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej przy al. Sikorskiego.

Tereny te uznano za nieistotne dla realizacji celów, dla których podjęto opracowanie planu miejscowego. Każdy z tych terenów jest trwale zagospodarowany, przy czym nie przewiduje się żadnych zmian w tym zagospodarowaniu na skutek opracowania nowego planu miejscowego. Co więcej, tereny te nie mogą być w żaden sposób przydatne dla osiągnięcia celów, dla których sporządzany jest przedmiotowy plan miejscowy.

Oprócz terenów wyżej wymienionych, wyłączono jeszcze dwa tereny, położone przy wschodniej granicy obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego, od strony ul. Wojtyły. Wyłączenie z obszaru opracowania tych terenów związane jest z decyzjami administracyjnymi, związanymi z tymi terenami. W jednym wypadku chodzi o pozwolenie na budowę, które wydano w trakcie opracowania przedmiotowego planu miejscowego. Oprócz wyłączenia z obszaru opracowania nieruchomości objętej tym pozwoleniem, niezbędne były istotne korekty ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego. Drugi teren, położony przy ul. Biesiadnej, stał się przedmiotem licznych wniosków o ustalenie warunków zabudowy na zabudowę mieszkaniową, przy czym wnioski te wykraczają poza pierwotne granice opracowania przedmiotowego planu miejscowego i sięgają ul. Wojtyły, z której to drogi publicznej zapewnia się dostępność komunikacyjną do terenów objętych wnioskami o warunki zabudowy. Pozostawienie tych terenów w granicach opracowania planu miejscowego mogłoby przynieść szkodę i utrudnienia dla ustalanych decyzji administracyjnych. Ponieważ tereny te nie są niezbędne do realizacji celów sporządzenia planu miejscowego, również i one zostały wyłączone z obszaru opracowania.

Niezależnie od powyższego, już po zakończeniu fazy uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego (w części I), z obszaru opracowania planu miejscowego wyłączono jeszcze dwa niewielkie tereny, przeznaczone dotąd pod tereny komunikacji pieszo-rowerowej, 2KP oraz 4KP. Wyłączenie to miało na celu uniknięcie ograniczeń w obsłudze komunikacyjnej terenów: 2MN-MW, 3MN-MW oraz 4MN-MW, przeznaczanych w projekcie planu miejscowego pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej. Tereny 2KP oraz 4KP zostały wyznaczone w ciągu

istniejących dojazdów od strony ul. Kardynała Karola Wojtyły, położonych w większych częściach poza granicą opracowania planu miejscowego, celem wyznaczenia w planie miejscowym powiązania tych dojazdów z planowaną drogą lokalną 5KDL. Jednak tereny te powinny zostać przeznaczone pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, ponieważ ich przeznaczenie pod tereny komunikacji pieszo-rowerowej wprowadza istotne ograniczenie w obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy, ograniczając komunikację do pieszych i rowerzystów. W celu korekty tego błędu projektowego postanowiono o wyłączeniu terenów 2KP oraz 4KP i pozostawieniu funkcjonujących w ich obrębie dojazdów w stanie istniejącym.

Po dokonanych korektach obszaru opracowania, obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, obejmuje powierzchnię około 217,26 ha.

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, położony jest nad rzeką Strug, przy odcinku tej rzeki między mostem w ciągu ulic: Gościnnej oraz Wojtyły, a mostem w ciągu al. Sikorskiego.

Rzeka Strug rozdziela osiedle Biała na dwie nierówne części (mniejszą – na lewym brzegu, w rejonie ul. Miłosa, oraz większą, położoną na prawym brzegu), tworząc lokalną barierę komunikacyjną, wymuszającą odrębne zagospodarowanie.

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 tej części miasta przewietrzanie i natlenianie.

Projekt planu miejscowego (w części I) 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 w obowiązującym Studium przewidziano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- obszary mieszkaniowe (C.M.1, C.M.2),
- obszary usługowe (C.U),
- obszar obsługi komunikacji (C.KO),
- obszary infrastruktury technicznej (C.I),
- obszary zieleni urządzonej (C.ZP),
- obszar lasów i zadrzewień (C.ZL),
- obszary wód powierzchniowych śródlądowych (WS),
- droga klasy KDG,
- drogi klasy Z.

Ponadto, zgodnie z obowiązującym Studium, w granicach obszaru planu miejscowego przewiduje się:

- tereny o charakterystycznych zasadach zagospodarowania – wybrane tereny zieleni urządzonej oraz tereny z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny o wyjątkowym potencjale – centra osiedlowe,
- obszary szczególnych działań – obszary przestrzeni publicznych (związane z doliną rzeki Strug).

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

- 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN oraz 22MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 5MN-MW, 6MN-MW oraz 7MN-MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U oraz 4MN-MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- 1MN-U oraz 2MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U, 18U oraz 19U – tereny usług,
- 1U-P, 2U-P oraz 3U-P – tereny usług lub produkcji,
- 1UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 1UE – teren usług edukacji,
- 1US-ZP oraz 2US-ZP – tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
- 1UK – teren usług kultury i rozrywki,
- 1UK-KDL – teren usług kultury i rozrywki lub drogi lokalnej,
- 1UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 1KDG oraz 2KDG – tereny drogi głównej,
- 1KDG-WS-ZP – teren drogi głównej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
- 1KDZ, 2KDZ oraz 3KDZ – tereny drogi zbiorczej,
- 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL oraz 12KDL – tereny drogi lokalnej,
- 1KDL-WS – teren drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych,
- 1KDL-WS-ZP oraz 2KDL-WS-ZP – tereny drogi lokalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
- 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD oraz 7KDD – tereny drogi dojazdowej,
- 1KDD-WS-ZP oraz 2KDD-WS-ZP – tereny drogi dojazdowej lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
- 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR oraz 25KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP oraz 7KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- 1KO – teren obsługi komunikacji,
- 1KOP oraz 2KOP – tereny parkingu,
- 1IE oraz 2IE – tereny elektroenergetyki,
- 1IKP – teren pompowni ścieków,
- 1WS-ZP, 2WS-ZP, 3WS-ZP, 4WS-ZP, 5WS-ZP, 6WS-ZP oraz 7WS-ZP – tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
- 1L – teren lasu,
- 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP oraz 28ZP – tereny zieleni urządzonej.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczające tereny: 1UE, 1US-ZP, 2US-ZP, 1UK, 1UB, 1KDG-WS-ZP, 1KDL-WS-ZP, 2KDL-WS-ZP, 1KDD-WS-ZP, 2KDD-WS-ZP, 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 1KO, 1WS-ZP, 2WS-ZP, 3WS-ZP, 4WS-ZP, 5WS-ZP, 6WS-ZP, 7WS-ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP,

10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP, 24ZP, 25ZP, 26ZP, 27ZP oraz 28ZP, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Tereny: 1KDG-WS-ZP, 1KDL-WS-ZP, 2KDL-WS-ZP, 1KDD-WS-ZP, 2KDD-WS-ZP, 1KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 1WS-ZP, 2WS-ZP, 3WS-ZP, 4WS-ZP, 5WS-ZP, 6WS-ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP oraz 24ZP, stanowią obszary przestrzeni publicznych, związane z doliną rzeki Strug.

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. Na obszarach określonych w obowiązującym Studium symbolem C.M.1 zostały wyznaczone tereny: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN oraz 22MN. W obrębie tych terenów formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały ograniczone do zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej.

Na obszarach mieszkaniowych, określonych w obowiązującym Studium symbolem C.M.2, zostały wyznaczone tereny: 1MN, 2MN, 3MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 5MN-MW, 6MN-MW, 7MN-MW, 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, 3MN-MW-U oraz 4MN-MW-U. Tereny te charakteryzują się zróżnicowaniem form zabudowy mieszkaniowej. Na terenach MN, oprócz zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej, dopuszczono zabudowę szeregową, ustalając ograniczenie dla tej zabudowy w postaci limitu budynków w jednym szeregu zabudowy – nie więcej niż 8. Natomiast na terenach MN-MW oraz MN-MW-U do wcześniej wymienionych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dodano możliwość kształtowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z obowiązującym Studium, zabudowa wielorodzinna zachowuje wskaźniki i parametry ograniczające jej skalę do skali zabudowy jednorodzinnej. Oprócz wskaźników i parametrów przewidzianych w Studium, w ustaleniach przedmiotowego projektu planu miejscowego dodano jeszcze jeden parametr: długość elewacji – nie większa niż 25 m. Ustalenie tego parametru ma na celu uniknięcie realizacji zabudowy wielorodzinnej w postaci typowego skupiska bloków o wydłużonych kształtach, zmierzając raczej do form określanych jako „wille miejskie”.

Tereny MN-MW oraz MN-MW-U wyznaczono w okolicach dobrze skomunikowanych oraz – co ważniejsze – posiadających dostęp do funkcjonujących linii miejskiej komunikacji zbiorowej. W ten sposób użytkownicy zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim wielorodzinnej, otrzymują szansę na wykształcenie nawyków komunikacyjnych umożliwiających codzienne funkcjonowanie bez korzystania z indywidualnego samochodu, a co za tym idzie – potencjalne obniżenie intensywności ruchu na istniejących i planowanych drogach oraz zmniejszenie zapotrzebowania na miejsca parkingowe w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej.

Tereny MN-U zostały wyznaczone na obszarze określonym w obowiązującym Studium symbolem C.M.2, co ma związek z rosnącym udziałem funkcji mieszkaniowych w obrębie tych terenów, na skutek wydawania i realizacji decyzji administracyjnych. Z racji położenia po zachodniej stronie planowanej drogi, podobnie jak tereny: 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN oraz 9MN, tereny MN-U otrzymały takie same ustalenia w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowych jak ww. tereny MN. Dla funkcji usługowych przewidziano podobne wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu ujednolicenia skali obiektów usługowych i mieszkaniowych.

Lokalizacja funkcji usługowych w obrębie terenów MN-MW-U wynika z potrzeby zwiększenia potencjału gospodarczego tych terenów. Wszystkie te tereny są bowiem położone przy jednej z arterii wylotowych z miasta – przy drodze wojewódzkiej nr 878, biegnącej w ciągu al. Sikorskiego. Obecnie

dominuje na nich zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeważnie wolnostojąca. Obserwuje się jednak zjawisko wygaszania funkcji mieszkaniowej, wrażliwej na uciążliwości wynikające z sąsiedztwa ruchliwych tras komunikacyjnych, i zastępowania jej usługami. Usługi te pojawiają się czasem w postaci budynków wolnostojących, a czasem również budynków wielofunkcyjnych, mieszkalno-usługowych, zastępujących dotychczas istniejącą substancję budowlaną. W ślad za tymi przemianami podążają ustalenia przedmiotowego planu miejscowego. Mimo tych stopniowych przemian, usługi jeszcze na długo pozostaną na terenach MN-MW-U funkcją uzupełniającą, ze względu na ogromną przewagę budynków mieszkalnych istniejących na tych terenach.

Tereny usług na obszarze opracowania przedmiotowego planu miejscowego zostały zlokalizowane przede wszystkim na obszarach określonych w obowiązującym Studium symbolem C.U, przy czym w ustaleniach planu miejscowego wprowadzono zróżnicowanie tych usług, co wynika z roli przewidywanej dla poszczególnych terenów usług.

Tereny 1U, 2U, 3U, 7U, 11U, 14U, 15U oraz 19U zostały pomyślane jako tereny adresowane bezpośrednio do lokalnej społeczności. Tereny 1U, 2U oraz 3U mają stanowić lokalne centrum osiedlowe, przy czym jednak, ze względu na położenie bezpośrednio przy jednej z ważniejszych planowanych dróg, mają charakter ogólnomiejski lub regionalny, z dopuszczeniem usług podstawowych. Usługi na pozostałych wymienionych terenach mają charakter podstawowy lub ogólnomiejski. Skala zabudowy na wszystkich tych terenach jest ograniczona do skali zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno-usługowej, znajdującej się lub planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów usług.

Tereny 4U, 5U, 6U, 9U, 10U, 12U, 13U, 16U oraz 17U są zaplanowane pod kątem maksymalnego wykorzystania potencjału gospodarczego oraz renty położenia. Dla tych terenów ustalono maksymalne wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przewidziane w obowiązującym Studium.

Tereny 8U oraz 18U to szczególne tereny usług, związane z ustanowieniem w ich obrębie, w obowiązującym Studium, charakterystycznych zasadach zagospodarowania – terenów z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Tu również ustalono maksymalne wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przewidziane w obowiązującym Studium, a usytuowanie tych terenów przy skrzyżowaniu planowanej obwodnicy południowej miasta z jedną ważniejszych dróg publicznych, gwarantuje tym terenom najlepszą z możliwych rentę położenia.

Szczególnym rodzajem terenów są również tereny U-P, usług lub produkcji, wyznaczone przy jednej z ważniejszych dróg publicznych planowanych w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego. tereny te zostały wyznaczone w obrębie obszarów usługowych, określonych w obowiązującym Studium symbolem C.U, w obrębie których Studium dopuszcza lokalizację produkcji nieuciążliwej, jako przeznaczenia uzupełniającego. Ze względu na uzupełniający charakter funkcji produkcyjnej, teren 1U-P stanowi mniej niż 50% wyznaczonego w Studium obszaru usług, na który składają się również tereny 1U, 2U, 3U oraz 4U, wraz z dopuszczonymi w tym obszarze terenami komunikacji (tu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 7KR oraz 8KR). Analogicznie, tereny 2U-P oraz 3U-P, stanowią łącznie mniej niż 50% wyznaczonego w Studium obszaru usług, na który składają się również tereny 5U oraz 6U, wraz z dopuszczonym w tym obszarze terenem komunikacji (tu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej 11KR). Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w zgodzie z obowiązującym Studium. Tereny U-P stwarzają szczególną okazję dla tworzenia nowych miejsc pracy, a także dla rozwoju gospodarczego południowej części miasta, dotychczas pozbawionych tego rodzaju terenów inwestycyjnych.

Tereny UZ oraz UE zostały wyznaczone w przedmiotowym projekcie planu miejscowego na skutek analiz wykonanych w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, dotyczących przewidywanych zmian w strukturze demograficznej ludności, a także w strukturze osadniczej miasta. Zlokalizowane na tych

terenach usługi społeczne będą zaspokajać w niedalekiej przyszłości zapotrzebowanie na te usługi w południowo-wschodniej części miasta, we wschodniej części osiedla Budziwój oraz w południowej części osiedla Biała – rejonów miasta pozbawionych tego typu placówek społecznych. Rejony te są sukcesywnie zabudowywane, przy czym obserwuje się wzrost intensywności nowej zabudowy mieszkaniowej – coraz częściej pojawiają się w tej okolicy domy w zabudowie szeregowej, nierzadko dwulokalne. Lokalizacja nowego zespołu usług społecznych w miejscu wyznaczonym w przedmiotowym planie miejscowym pozwoli na ograniczenie zjawiska powodującego korki w śródmiejskiej części Rzeszowa – dowożenia dzieci do przedszkoli i szkół położonych w Śródmieściu. Ponadto, usługi zdrowia i pomocy społecznej na terenie 1UZ dają możliwość rozwoju tzw. „srebrnej infrastruktury” – usług adresowanych m.in. dla seniorów. Lokalizacja tego zespołu została wsparta przez zaplanowaną drogę publiczną, mającą połączyć ul. Herbową na osiedlu Budziwój z ul. Miłą na osiedlach Biała i Drabinianka, a także przez zaplanowane tereny komunikacji pieszo-rowerowej. Niezależnie od powyższego, dzisiejsze czasy zmuszają do rozważania jeszcze innego aspektu zagospodarowania obydwu tych terenów – jako potencjalnych lokalizacji dla budowli ochronnych, realizowanych na tych terenach wraz z funkcjami podstawowymi.

W granicach terenów US-ZP znajdują się istniejące ośrodki sportu i rekreacji. Na terenie 1US-ZP jest to zespół boisk i urządzeń sportowych służący Szkole Podstawowej Nr 9, znajdującej się przy ul. Miłej na osiedlu Biała. Przy budynku szkoły brakuje miejsca dla zaplecza sportowo-rekreacyjnego, stąd taka jego lokalizacja. Natomiast na terenie 2US-ZP znajduje się boisko Klubu Sportowego „Biała” Rzeszów. Ustalenia projektu planu miejscowego (w części I), pozwalają na utrzymanie obydwu terenów, a także na ich modernizację i rozbudowę, z pożytkiem dla lokalnej społeczności.

Teren 1UK, znajdujący się przy ul. Herbowej, na osiedlu Budziwój, jest obecnie zagospodarowany budynkiem Rzeszowskiego Domu Kultury, który jednak jest budynkiem parterowym, wycofanym w głąb swoje działki. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego pozwalają na zwiększenie gabarytów obiektu, ewentualne wprowadzenie na ten teren nowych funkcji związanych z kulturą i rozrywką – proporcjonalnie do rosnącej w sąsiedztwie lokalnej populacji. W kontekście potencjalnej rozbudowy, tu również jednak należy rozważać lokalizację budowli ochronnej, znaku naszych czasów.

Teren UK-KDL pojawił się w ustaleniach przedmiotowego planu miejscowego jako rezultat obecności w jego obrębie obiektu zabytkowego, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa – domu murowanego przy ul. Słowiańskiej 1. Zabytek ten, obecnie nieco podupadły (grożący zawaleniem), znalazł się na trasie planowanej drogi publicznej, wyznaczonej na przedłużeniu ul. Miłej w kierunku południowym. Jedyńm sposobem na zachowanie tego obiektu jest przejęcie go przez Gminę Miasto Rzeszów i zaadaptowanie go na cele kulturalne. Jednak otoczenie tego obiektu przez tereny dróg publicznych wymusza także konieczność zagospodarowania części terenu, na której ów obiekt się znajduje, jako terenu drogi publicznej (pod ewentualne przejścia dla pieszych, oznakowania lub urządzenia drogowe itp.), przy zachowaniu jednak samego obiektu, a także niezbędnych części składowych jego najbliższego otoczenia.

Teren UB to teren istniejącej remizy strażackiej przy ul. Kardynała Karola Wojtyły. Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego w stosunku do istniejącego zagospodarowania mają charakter zachowawczy i porządkujący, nie wprowadzając istotnych zmian do istniejącego obiektu oraz jego otoczenia, a także nie ingerując w jego funkcjonowanie.

Tereny dróg publicznych, wyznaczone w przedmiotowym planie miejscowym, zostały ukształtowane pod kątem różnych funkcji. Funkcje ponadlokalną ma pełnić odcinek południowej obwodnicy miasta, zaplanowany w obrębie terenów 1KDG, 2KDG oraz 1KDG-WS-ZP (most na rzece Strug) w oparciu o koncepcję funkcjonalno-użytkową sporządzoną na potrzeby niedosłego zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – drogi wojewódzkiej łączącej ul. Podkarpacką z ul. Sikorskiego. Wobec niepowodzenia decyzji administracyjnej, postanowiono o zabezpieczeniu terenów pod realizację

tej drogi poprzez uchwalanie planów miejscowych na jej poszczególnych odcinkach, z których jeden znajduje się właśnie w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

Równie ważną drogą publiczną jest ciąg drogi zbiorczej 1KDZ, która ma połączyć południową obwodnicę miasta z ul. Jana Pawła II, poczynając od skrzyżowania z obwodnicą w ciągu ul. Magicznej. Planuje się kontynuację tej drogi zbiorczej w kierunku zachodnim, na obszarze innego planu miejscowego. Droga ta jest niezwykle istotna dla aktywizacji inwestycyjnej terenów nizinnych na osiedlu Budziwój, a także dla powiązań komunikacyjnych w południowej części miasta, zwłaszcza w kontekście uruchamiania tu nowych linii komunikacji zbiorowej.

Kolejna ważna droga na obszarze przedmiotowego planu miejscowego to ciąg terenów dróg publicznych: 1KDL, 5KDL, 9KDL oraz 10KDL, wraz z terenem 2KDL-WS-ZP (most na rzece Strug). Droga ta wyznaczona została w obowiązującym Studium jako droga zbiorcza, łącząca ul. Strażacką z południową obwodnicą miasta. Studium dopuszcza jednak obniżenie klasy drogi w ustaleniach planu miejscowego, w uzasadnionych przypadkach – a taki właśnie zachodzi na obszarze opracowania przedmiotowego planu miejscowego. Ul. Miła, która miała stanowić część owej drogi zbiorczej, funkcjonuje w obowiązującym planie miejscowym nr 83/13/2004 „Drabinianka-Zagrody-Południe” w Rzeszowie (w części I) jako droga publiczna lokalna. W związku z tym postanowiono o jej kontynuowaniu na obszarze opracowania przedmiotowego planu miejscowego również jako drogi lokalnej (lub raczej – ciągu dróg lokalnych). Droga ta ma szczególne znaczenie – nie tylko pozwala na skomunikowanie wschodniej części osiedla Budziwój z obrzeżami Śródmieścia Rzeszowa (przez ul. Miłą, ul. Strażacką, ul. Uroczą oraz jej przedłużenie do al. powstańców Warszawy), ale przede wszystkim aktywizuje duże tereny inwestycyjne, zaplanowane przy tej drodze jeszcze na etapie tworzenia obecnie obowiązującego Studium. Dodatkowym walorem tej drogi jest zaplanowanie jej również pod kątem funkcjonowania miejskiej komunikacji zbiorowej. Nieznaczne rozbieżności przebiegu tej drogi w stosunku do linii wyznaczonej w Studium wynikają z konieczności ominięcia nieruchomości, dla których wydano decyzje administracyjne – warunki zabudowy oraz pozwolenie na budowę (mimo toczących się prac nad projektem przedmiotowego planu miejscowego). Nietypowa konfiguracja terenu tej drogi w pobliżu jej skrzyżowania z ul. Miłą oraz ul. Kardynała Karola Wojtyły (rozbicie drogi na „kanał” z jezdnią i chodnikiem oraz na „kanał” z ciągiem pieszo-rowerowym) wynika z konieczności uwzględnienia budynku zabytkowego, znajdującego się na przebiegu tej drogi. Inne rozwiązanie, niż to, które zaproponowano w planie miejscowym, powodowałoby konieczność wyburzenia nie jednego, lecz co najmniej czterech budynków mieszkalnych (nie licząc budynków gospodarczych).

Droga publiczna w ciągu terenów 6KDL, 7KDL oraz 1KDL-WS-ZP (most na rzece Strug), biegnąca w ciągu ul. Doliny Strugu, została pomyślana jako kontynuacja ul. Miłosza, znajdującej się w lewobrzeżnej części osiedla Biała. Ulica ta, obok której stale przybywa nowej zabudowy mieszkaniowej, jest ulicą ślepo zakończoną, mimo swej dość imponującej długości. Powiązanie jej z drogami w prawobrzeżnej części osiedla Biała pozwoli nie tylko na zwiększenie komfortu i bezpieczeństwa zamieszkiwania i inwestowania na terenach przy ul. Miłosza, ale też na udostępnienie mieszkańcom tych terenów nowego, zaplanowanego centrum osiedlowego, jak również terenów inwestycyjnych przy planowanej drodze lokalnej 5KDL (czyli nowych miejsc pracy). Dzięki nowemu mostowi drogowemu niewykluczone jest również włączenie ul. Miłosza do sieci komunikacji zbiorowej, choć zapewne w nieco ograniczonym zakresie.

Podobną rolę pełnią drogi publiczne zaplanowane w ciągu terenów 1KDD, 2KDD oraz 1KDD-WS-ZP (most na rzece Strug). Łączą one tereny lewobrzeżnej części osiedla Biała z planowanym centrum osiedlowym oraz terenami inwestycyjnymi przy drodze 5KDL, nawiązując do znajdującej się na lewym brzegu Strugu ul. Brzechwy, a także do terenu drogi publicznej, oznaczonego 1: 7.KD, wyznaczonego w obowiązującym planie miejscowym nr 40/22/2000 „Biała – Zastruże”, prowadzącego do ul. Gościnniej. Droga 1KDD domyka tereny kształtującej się zabudowy mieszkaniowej przy ulicach:

Gościnnej, Makuszyńskiego i Miłosza, zapewniając dodatkową dostępność komunikacyjną do tych terenów, ale również do terenów zieleni urządzonej przy dolinie Strugu. Podobnie droga publiczna 5KDD jest domknięciem kształtujących się terenów mieszkaniowych w rejonie ul. Herbowej oraz ul. Chmielnej, zapewniając jednocześnie komunikację publiczną wzdłuż doliny rzeki Strug, wraz z terenem komunikacji pieszo-rowerowej 5KP. Z kolei drogi publiczne w ciągu terenów 6KDD, 7KDD oraz 2KDD-WS-ZP, oprócz udostępniania terenów inwestycyjnych (18U, 2MN-MW-U oraz 3MN-MW-U) oraz terenów nadrzecznej zieleni urządzonej, przełamują wykluczenie komunikacyjne terenów znajdujących się w rejonie ul. Tyczyńskiej, pozwalając na ich rentowne zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

Siatkę powiązań komunikacyjnych w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego uzupełniają pozostałe drogi publiczne (w tym droga 3KDD, prowadząca do boiska sportowego KS „Biała”), a także liczne tereny komunikacji drogowej wewnętrznej KR, często wyznaczone w ciągu istniejących szlaków komunikacyjnych, umożliwiające zabezpieczenie dostępności komunikacyjnej przed przystającą w szybkim tempie zabudową.

Szczególną rolę pełnią wyznaczone na obszarze przedmiotowego planu miejscowego tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP. Służą one do skomunikowania terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami zieleni urządzonej, a w południowej części planu – również do skomunikowania zespołu usług społecznych (tereny 1UZ oraz 1UE) ze skrzyżowaniem al. Sikorskiego z ul. Baśniową, co jest połączeniem szczególnie istotnym dla mieszkańców terenów południowej części osiedla Biała, położonych na wschód od al. Sikorskiego.

Teren obsługi komunikacyjnej KO to również teren szczególny. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium, w obrębie tego terenu przewiduje się tzw. Park & Ride – czyli węzeł przesiadkowy, umożliwiający pozostawienie samochodu i kontynuowanie podróży do Śródmieścia środkami miejskiej komunikacji zbiorowej. W związku z tą funkcją, w granicach tego terenu planowany jest garaż wielopoziomowy oraz przystanki komunikacji zbiorowej. Niewykluczone, że na tym terenie zostanie zlokalizowana również budowla ochronna.

Dwa tereny parkingów KOP, zlokalizowane w pobliżu węzła przesiadkowego Park & Ride, mogą stanowić uzupełnienie oferty parkingowej dla terenu tego węzła przesiadkowego. W przedmiotowym planie miejscowym nie przewiduje się tych parkingów jako terenów publicznych, więc bardziej prawdopodobne jest ich wykorzystanie jako uzupełnienie zaplecza parkingowego dla terenów 8U oraz 18U, na których dopuszcza się obiekty handlu wielkopowierzchniowego.

Na terenie 1IE przewiduje się lokalizację szczególnego obiektu infrastruktury technicznej – głównego punktu zasilania. Lokalizacja ta związana jest z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV. Planowany obiekt przyczyni się do zwiększenia sprawności i wydajności sieci elektroenergetycznych okalających Rzeszów, a zatem zwiększy on bezpieczeństwo energetyczne miasta. W związku z tym zaplanowano drogę publiczną 3KDD, aby zabezpieczyć stosowną dostępność komunikacyjną.

Tereny 2IE oraz 1IKP to tereny istniejącej infrastruktury technicznej.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP), powiązane z przebiegiem rzeki Strug, zaproponowano ze względu na zmiany przebiegu koryta Strugu na skutek powodzi występujących na tej górskiej rzece. Obserwowano tego rodzaju zmiany w ostatnim ćwierćwieczu i choć nie są one znaczące, to jednak mogą mieć wpływ na aktualność ustaleń planu miejscowego. Brzegi Strugu (na odcinku objętym opracowaniem przedmiotowego planu miejscowego) są nadal w większości naturalne, a zatem podatne na przemieszczanie na skutek gwałtownych wezbrań.

W obrębie terenów (WS-ZP) nakazano w ustaleniach projektu planu miejscowego lokalizację trzech przepraw pieszo-rowerowych: jedną na przedłużeniu ul. Słowiańskiej, a drugą i trzecią w okolicy, gdzie rzeka Strug zbliża się zakolem do al. Sikorskiego, w rejonie skrzyżowania tej alei z ul. Baśniową. W pierwszym przypadku kładka pieszo-rowerowa ma połączyć odcinki dróg wewnętrznych 2KR oraz

3KR – jako przeprawa dla pieszych i rowerzystów, lecz także, w razie potrzeby, jako dodatkowy dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych, w razie szczególnej potrzeby. Kładki pieszo-rowerowe na przedłużeniu ul. Baśniowej, wraz z terenami komunikacji pieszo-rowerowej 6KP, 7KP, 8KP oraz 9KP, a także z odcinkiem drogi dojazdowej 7KDD, mają komunikować południowo-wschodnią część osiedla Biała z terenami usług społecznych, planowanymi we wschodniej części osiedla Budziwój (1UZ, 1UE). Niezależnie od tych trzech przepraw „nakazanych”, w ustaleniach przedmiotowego projektu planu miejscowego dopuszczono lokalizację innych takich przepraw, w zależności od potrzeb, w celu przełamywania bariery komunikacyjnej, jaką w stanie istniejącym stanowi rzeka Strug.

Dla terenu lasu (L) w przedmiotowym projekcie planu miejscowego przewidziano ustalenia mające charakter ochronny, nie ingerujące w przestrzeń tego użytku.

Dla terenów zieleni urządzonej ZP, 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. Ustalenia te mają na celu zwiększenie atrakcyjności terenów nadrzecznych, umożliwiają organizację na tych terenach różnorodnych wydarzeń o charakterze społecznym, sportowo-rekreacyjnym, kulturalnym lub rozrywkowym, ale też dają szansę na wyposażenie tych terenów w obiekty niezbędnego zaplecza socjalnego lub technicznego. Przeznaczenia uzupełniające związane z komunikacją, które przewiduje się w obrębie tych terenów, pozwalają na swobodne kształtowanie ciągów pieszych i dróg rowerowych, a także – w zależności od potrzeb – dróg wewnętrznych. Tereny parkingów lub zieleni urządzonej, które przewidziano na terenach [kop-zp], dają możliwość dotarcia na tereny zielone zainteresowanych osób z terenu całego miasta Rzeszowa, a nawet z jego okolic, co jest szczególnie istotne dla osób o szczególnych potrzebach, dla których dalsze podróże o własnych siłach mogą stanowić uciążliwość. Równomierne rozmieszczenie terenów [kop-zp] pozwala na wygodne dotarcie praktycznie do każdego terenu zielonego. Jednocześnie ustalenia planu miejscowego dla tych terenów zapobiegają nadmiernej „betonozie” w ich obrębie, poprzez ustalenie udziału powierzchni zielonych na tych terenach.

Tereny: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP, 13ZP, 14ZP, 15ZP, 16ZP, 17ZP, 18ZP, 19ZP, 20ZP, 21ZP, 22ZP, 23ZP oraz 24ZP, wyznaczone w przedmiotowym planie miejscowym, mają charakter ogólnomiejski, ponieważ związane są z obszarami przestrzeni publicznych, wyznaczonych w obowiązującym Studium. Co innego tereny: 25ZP, 26ZP, 27ZP oraz 28ZP – one są terenami o znaczeniu lokalnym, osiedlowym. Tereny 25ZP oraz 26ZP wyznaczono w granicach wyznaczonych w obowiązującym Studium terenów o charakterystycznych zasadach zagospodarowania – wybranych terenów zieleni urządzonej (wyznaczonych w obrębie obszaru mieszkaniowego). Natomiast tereny 27ZP oraz 28ZP są terenami „wynikowymi” – zostały zlokalizowane na terenach pomiędzy drogą publiczną 5KDL a rowem odwadniającym, po którym przebiega granica obszaru przedmiotowego planu miejscowego. Ponieważ rowy odwadniające na osiedlu Biała trzeba chronić przed zasypywaniem lub kanalizowaniem przez lokalnych inwestorów, te odcinki rowu odwadniającego znalazły się w obrębie terenów zieleni urządzonej.

Projekt planu miejscowego (w części I) wypełnia zatem ustalenia obowiązującego Studium miasta Rzeszowa, w którym przewidziano szczególną rolę dla tego odcinka doliny Strugu – jednego z obszarów przestrzeni publicznej, wypełnionego zielenią urządzoną służącą wypoczynkowi, sportowi oraz rekreacji, dostępnego zarówno dla mieszkańców przyległych osiedli, jak i 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 Strugu. Plan pozwoli również na zagospodarowanie ważnych terenów zabudowy usługowej oraz usługowo-produkcyjnej, sąsiadujących z terenami nadrzecznymi, z szansą na uzyskanie nowej jakości ekonomicznej i gospodarczej (nowe miejsca pracy), zwiększającej atrakcyjność południowej części Rzeszowa.

*art. 1 ust. 2 pkt 3*

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części I) 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 lub zieleni urządzonej (WS-ZP) oraz zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej (ZP), 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 zielenią urządzonej 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 I) znajdują się: osuwiska aktywne, osuwiska aktywne okresowo, a także teren zagrożony ruchami masowymi ziemi (według SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego), skupione w bezpośredniej bliskości koryta rzeki Strug, uwzględnione w ustaleniach projektu planu miejscowego (w części I), oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

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

*art. 1 ust. 2 pkt 4*

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego (w części I) znajdują się dwa obiekty i jeden obszar, które są objęte ochroną konserwatorską.

Na jednym z terenów objętych planem miejscowym znajduje się stanowisko archeologiczne Rzeszów – Biała 4 (AZP 104-76/42), związane ze znaleziskiem luźnym (ślądem osadnictwa). W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części I) ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dla tego stanowiska archeologicznego, o granicy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego, którą nakazano zagospodarować zgodnie z przepisami przedmiotowego projektu planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

W obrębie terenu przeznaczanego w projekcie planu miejscowego (w części I) pod teren usług kultury lub drogi lokalnej, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1UK-KDL, znajduje się zabytkowy dom murowany, przy ul. Słowiańskiej, nr 1. W obrębie terenu przeznaczanego w projekcie planu miejscowego (w części I) pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-MN-U, znajduje się zabytkowy dom murowany, przy al. Sikorskiego, nr 408, tzw. „rządcówka”, pozostałość dawnego folwarku Budziwój.

W ustaleniach projektu planu miejscowego (w części I) ustanowiono ochronę tych obiektów poprzez:

- nakaz zachowania gabarytów budynków, detali architektonicznych, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów drzwiowych i okiennych, rodzaju materiałów wykończeniowych na elewacjach i dachach, geometrii dachów, w tym kąta nachylenia połaci dachowych,
- zakaz lokalizowania urządzeń technicznych, takich jak panele fotowoltaiczne lub kolektory słoneczne, na elewacjach i dachach.

W związku z postanowieniem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 27 maja 2026 r. o uzgodnieniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, z następującym warunkiem konserwatorskim: „uzupełnienia w części tekstowej i części graficznej w/w m.p.z.p. w zakresie ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 5 m od obrysu ścian zewnętrznych zabytkowego domu o adresie: ul. Słowiańska 1 w Rzeszowie na terenie oznaczonym symbolem 1UK-KDL”, ww. projekt planu miejscowego został skorygowany w sposób spełniający wymogi wspomnianego warunku konserwatorskiego. W części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalna linia zabudowy została odsunięta o 5 m od obrysu ścian zewnętrznych zabytkowego domu na terenie oznaczonym w ww. projekcie planu miejscowego symbolem 1UK-KDL; nie korygowano jednak części tekstowej planu miejscowego w kwestii zmiany przebiegu linii zabudowy, o co wnioskował Konserwator, ponieważ zawarte w uchwale ustalenie: „nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego” nie wymaga żadnych zmian w związku z korektą przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w części graficznej planu miejscowego. Korekty części tekstowej w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego zostały dokonane w projekcie planu miejscowego, lecz miały one charakter porządkujący oraz uzupełniający, bez odniesienia do treści postanowienia PWKZ.

Tak skorygowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie – w części I, został ponownie przedłożony Podkarpackiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia. Urząd konserwatorski uzgodnił przedłożony mu projekt planu miejscowego, tym razem już bez warunków konserwatorskich.

*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 I) ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym, w granicach terenów przeznaczanych w przedmiotowym projekcie planu miejscowego pod usługi lub produkcję (U-P), nie dopuszcza się funkcji, które mogłyby powodować 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 I) 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 I) uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania, adekwatnie do dopuszczalnego zakresu ustaleń planu miejscowego, określonego ustawą. Dla terenów zabudowy przewidywanych w przedmiotowym projekcie planu miejscowego 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. Oprócz tego, na terenach zielonych (WS-ZP oraz ZP), a także w obrębie terenu obsługi komunikacji (KO – węzeł przesiadkowy Park & Ride), 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 I) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Przewidziane w ww. projekcie nowe tereny usług oraz usług lub produkcji przyczynią się do rozwoju oferty usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub regionalnym, z korzyścią dla atrakcyjności terenów objętych przedmiotowym planem miejscowym. Również liczne tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, z usługami jako przeznaczeniem uzupełniającym), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej (MN-MW, z usługami jako przeznaczeniem uzupełniającym), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług (MN-MW-U), a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), stwarzają szansę na aktywizację gospodarczą tej części miasta. W aktywizacji gospodarczej pozytywną rolę odegra również siatka nowych dróg publicznych, a w szczególności odcinek planowanej południowej obwodnicy miasta.

Tereny zieleni urządzonej (ZP) poprawią jakość życia mieszkańców, a mogą też przyczynić się do dalszego rozwoju lokalnych usług. Tereny te, również dzięki zlokalizowaniu w ich obrębie nowych przepraw drogowych oraz pieszo-rowerowych przez rzekę Strug, 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 I) umożliwiają optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

*art. 1 ust. 2 pkt 7*

W trakcie prac nad projektem planu miejscowego (w części I) przeanalizowano strukturę własnościową gruntów. Znikoma część gruntów należy do podmiotów publicznych – Skarbu Państwa lub Gminy Miasta Rzeszów, dominuje własność prywatna. Jednak przeznaczenie w projekcie planu miejscowego rozległych terenów pod tereny zieleni urządzonej oraz pod inne inwestycje publiczne, 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 przedmiotowym planie miejscowym.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

Projekt planu miejscowego (w części I) 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.

Niezależnie od powyższego, w granicach niektórych terenów przeznaczanych w projekcie planu miejscowego pod inwestycje publiczne, możliwe jest stworzenie budowli ochronnych.

*art. 1 ust. 2 pkt 9*

W projekcie planu miejscowego (w części I) 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, do zieleni osiedlowej o funkcji wypoczynkowej, a także do nowych przepraw drogowych oraz pieszo-rowerowych przez rzekę Strug.

Zaplanowana zieleń urządzona, wraz z nowymi przeprawami przez rzekę, poprawi jakość życia mieszkańców osiedli Biała oraz Budziwój, zwiększy atrakcyjność terenów nadrzecznych, również dla innych mieszkańców Rzeszowa, a także znacząco ułatwi komunikację pomiędzy lewo- i prawobrzeżną częścią osiedla Biała w miejscu, gdzie przewiduje się wzrost zapotrzebowania na tę komunikację.

Lokalizacja zespołu usług społecznych w południowo-wschodniej części obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego zapewni mieszkańcom wschodniej części osiedla Budziwój oraz południowej części osiedla Biała dostęp do szkoły, przedszkola i żłobka, ograniczając konieczność przewożenia dzieci do odpowiednich placówek położonych w centralnej części miasta. Dodatkowym walorem dla lokalnych mieszkańców może być również możliwość zlokalizowania w obrębie tego zespołu budowli ochronnych – nie do przecenienia w dzisiejszych czasach.

*art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13*

W projekcie planu miejscowego (w części I) 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 I) oparto na przebiegu istniejących ciągów komunikacyjnych, znajdujących w granicach obszaru planu miejscowego oraz w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie tego obszaru, uzupełnionych o planowane drogi publiczne, a w szczególności – odcinek południowej obwodnicy miasta. Tereny przeznaczone pod komunikację drogową są także dogodnymi terenami pod lokalizację sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, służącej do obsługi terenów przylegających do owych dróg

*art. 1 ust. 2 pkt 15*

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

- obszary mieszkaniowe,
- obszary usługowe,
- obszar obsługi komunikacji,
- obszary infrastruktury technicznej,
- obszary zieleni urządzonej,
- obszary lasów i zadrzewień,
- obszary wód powierzchniowych śródlądowych,
- droga klasy KDG,
- drogi klasy Z.

Ponadto, zgodnie z obowiązującym Studium, w granicach obszaru planu miejscowego przewiduje się:

- tereny o charakterystycznych zasadach zagospodarowania – wybrane tereny zieleni urządzonej oraz tereny z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny o wyjątkowym potencjale – centra osiedlowe,
- obszary szczególnych działań – obszary przestrzeni publicznych (związane z doliną rzeki Strug).

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

*art. 1 ust. 4*

Tereny objęte projektem planu miejscowego (w części II) położone są w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, cechującej się rozproszeniem zabudowy i brakami w infrastrukturze.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu miejscowego (w części I) do pewnego stopnia wpłyną 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 nowych terenów zabudowy, aczkolwiek większość terenów istniejącej zabudowy położona jest w bezpośrednim lub bliskim

sąsiedztwie istniejących dróg publicznych, a na terenach przeznaczanych w planie miejscowym pod nową zabudowę wyznacza się nowe drogi publiczne o parametrach umożliwiających prowadzenie tymi drogami komunikacji zbiorowej. Na obszarze planu miejscowego zlokalizowane są już istniejące przystanki komunikacji zbiorowej, które zapewniają niezbędne minimum obsługi tego obszaru.

Planowane drogi publiczne, wraz z mostami na rzece Strug, zostały wyznaczone z myślą o zwiększeniu potencjału inwestycyjnego terenów usług (U) oraz usług lub produkcji (U-P), które z kolei wyznaczono pod kątem realizacji nowych miejsc pracy. Nowe drogi mają również znaczenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zwiększając możliwości inwestycyjne, ale też zwiększając bezpieczeństwo użytkowania niektórych takich terenów, np. położonych między ul. Miłosza oraz ul. Makuszyńskiego, a rzeką Strug.

Uzupełnieniem komunikacji samochodowej oraz siatki dróg dla niej przeznaczonej ma być komunikacja pieszo-rowerowa, której szlaki częściowo wyznaczono w ustaleniach projektu planu miejscowego (tereny dróg publicznych KD oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP), częściowo zaś określono jako przeznaczenie uzupełniające wielu terenów – przede wszystkim terenów zieleni urządzonej ZP oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS-ZP, lecz także rozmaitych terenów zabudowy. Dodatkowo, w obrębie terenów WS-ZP wyznaczono trzy miejsca, w których nakazano kładki pieszo-rowerowe, jako uzupełnienie i powiązanie planowanych traktów komunikacyjnych, a poza tymi miejscami dopuszczono realizację takich kładek, w zależności od potrzeb. Działanie to ma na celu swobodę przełamывania bariery komunikacyjnej, jaką stanowi rzeka Strug, poza nowymi mostami w ciągu planowanych dróg publicznych, wyznaczonymi w projekcie planu miejscowego.

W ustaleniach projektu planu miejscowego zapewniono również miejsca postojowe dla rowerów, nie tylko na terenach zabudowy, lecz przede wszystkim 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 spaliny.

- 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 347/14/2023 „Dolina Strugu” 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 Strug.

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

Ustalenia projektu planu miejscowego (w części I) wpłyną na wysokość kosztów realizacji inwestycji celu publicznego przewidywanych w tym projekcie planu miejscowego. W projekcie planu miejscowego wyznaczono: tereny usług publicznych (UZ, UE, US-ZP, UK, UK-KDL, UB) tereny dróg

publicznych, (KDG, KDG-WS-ZP, KDZ, KDL, KDL-WS, KDL-WS-ZP, KDD, KDD-WS-ZP), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), teren obsługi komunikacji (KO), tereny infrastruktury (IE, IKP), tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP), a także tereny zieleni urządzonej (ZP). Będzie to skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów wydatków związanych z wykupem gruntów oraz zagospodarowaniem terenów zgodnie z ustaleniami planu. Uwzględniając znikomy stan posiadania Gminy Miasta Rzeszów na terenach objętych opracowaniem planu miejscowego (w części I), wydatki związane z wykupem gruntów będą istotne, proporcjonalnie do powierzchni terenów, na których przewiduje się inwestycje publiczne.

Zważywszy jednak na istotną rolę, jaką w przestrzeni miasta ma pełnić duży fragment obszaru objętego opracowaniem przedmiotowego planu miejscowego (w części I), przeznaczony pod zieleni urządzonej, poniesione koszty związane z pozyskaniem terenów oraz ich zagospodarowaniem zostaną dość szybko zrekompensowane przez efekty społeczne i przestrzenne. Wykup terenów pod realizację dróg powinien natomiast przynieść efekty przede wszystkim gospodarcze (wzrost atrakcyjności terenów położonych przy nowych drogach), ale również i społeczne (szansa na nowe miejsca pracy).