



PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

W Y N I K I A N A L I Z **sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium** **uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa** **oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego** **obowiązujących w Rzeszowie – X 2023 r.**

listopad 2023 r.



SPIS TREŚCI:

- I. Wprowadzenie
 - 1. Podstawa prawna opracowania
 - 2. Zakres opracowania

- II. Wyniki analiz
 - 1. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta
 - 2. Postępy w opracowywaniu planów miejscowych
 - 3. Wnioski o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych
 - 4. Aktualności studium
 - 5. Aktualność planów miejscowych
 - 6. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych - analiza potrzeb dotyczących opracowania planów miejscowych

- III. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rzeszowie

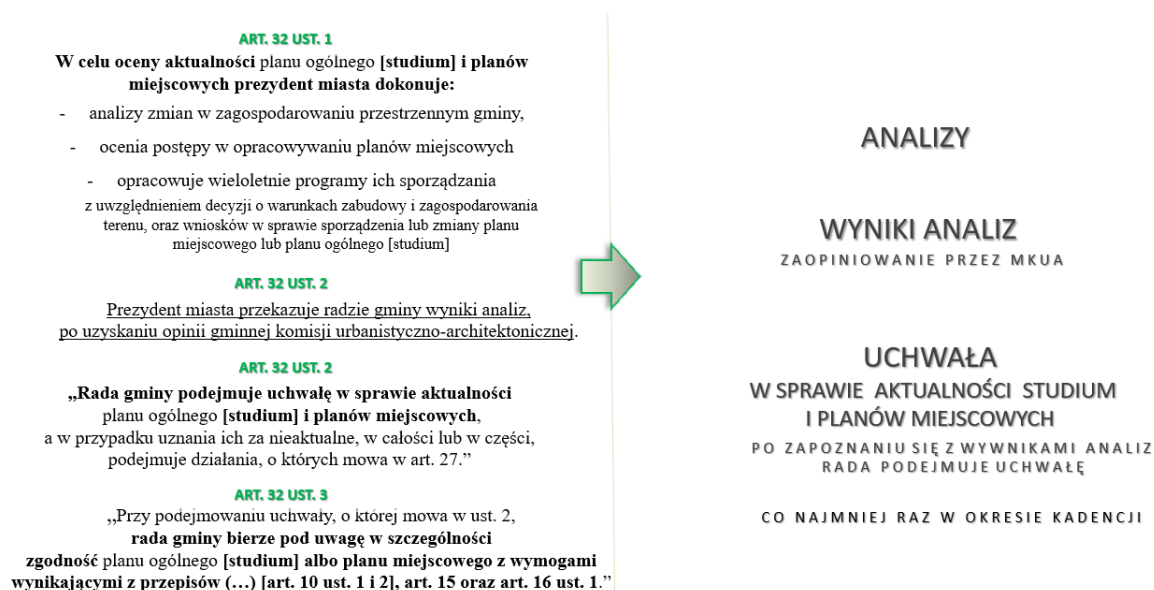
I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna

Obowiązek podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, co najmniej raz w okresie kadencji rady gminy, wynika z przepisu art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688).

Ostatnia taka uchwała podjęta została przez Radę Miasta Rzeszowa dnia 28 sierpnia 2018 r. (uchwała Nr LXIII/1465/2018), a więc w poprzedniej kadencji Rady i oceniała aktualność dokumentów wg stanu na koniec 2017 r., natomiast okres analiz dotyczył lat 2014 – 2017. Ocenie poddane zostało wówczas Studium dla obszaru miasta w ówczesnych granicach administracyjnych, tj. bez osiedla Matysówka i Pogwizdów Nowy oraz obowiązujące plany miejscowe. Rada stwierdziła aktualność Studium pod warunkiem kontynuowania wszczętych zmian tego dokumentu oraz aktualność wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zastrzeżeniem konieczności kontynuowania rozpoczętych zmian planów miejscowych.

Schemat 1. Wymogi ustawowe dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych.



Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy opizp.

2. Zakres opracowania

Na potrzeby podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych przeprowadzono następujące analizy:

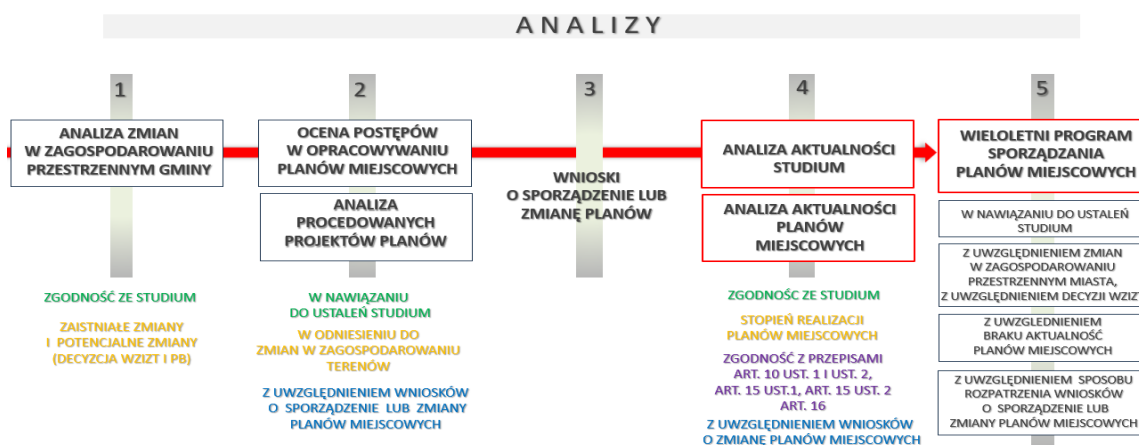
- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, w tym ocenę zasadności kontynuowania procedowanych projektów planów miejscowych,
- analizę aktualności Studium,

- analizę aktualności planów miejscowych,
- analizę potrzeb dotyczących opracowania planów miejscowych – opracowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

Przeprowadzając analizy wzięto pod uwagę sposób rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych.

Opracowanie dotyczy okresu od 1 stycznia 2018 r. do 31 października 2023 r. Ze względu na dostępność danych, zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym badane były generalnie w okresie 2018-2022, natomiast stan prawnym dokumentów na dzień 31 października 2023 r.

Schemat 2. Analizy sporządzone na potrzeby oceny aktualności Studium i planów miejscowych.



Źródło: opracowanie własne.

Niniejsza „Ocena” sporządzana jest w szczególnych warunkach prawnych. Po pierwsze we wrześniu br. weszła w życie nowelizacja przepisów dotyczących planowania przestrzennego. Po drugie, również we wrześniu, Miasto uchwaliło nowe Studium. Oba te fakty należało uwzględnić przy sporządzaniu niniejszych analiz.

Zgodnie z reformą planowania przestrzennego priorytetem dla gmin stało się uchwalenie nowych dokumentów o randze ogólnomiejscowej – strategii rozwoju miasta zawierającej model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz planu ogólnego, które stanowiąc będą podstawę dla uchwalania planów miejscowych.

W Studium zdiagnozowano problemy przestrzenne miasta i wskazano kierunki rozwiązania tych problemów w dziedzinie: środowiska, dziedzictwa kulturowego, mieszkalnictwa i infrastruktury społecznej, transportu i infrastruktury technicznej (5 polityk przestrzennych) oraz nakreślono politykę planistyczną miasta. W dokumencie Studium została również zweryfikowana aktualność planów miejscowych w odniesieniu do zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta (zmian faktycznych) oraz z uwzględnieniem wniosków o zmiany planów. Dla terenów, dla których stwierdzono nieaktualność planów miejscowych przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego nie są zgodne z tymi planami.

W badanym okresie zmieniły się granice administracyjne miasta. W 2019 r. przyłączone zostały tereny sołectwa Matysówka z gminy Tyczyn oraz północny Miłocin z gminy Głogów Małopolski. W 2021 r. przyłączone zostało sołectwo Pogwizdów Nowy z gminy Głogów Małopolski. W wyniku przyłączenia nowych terenów do Miasta jego powierzchnia zwiększyła się o 8,13 km², a liczba mieszkańców wzrosła o 10 300 osób.

II. WYNIKI ANALIZ

1. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadza się w celu oceny aktualności polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem uwarunkowań faktycznych.

Z uwagi na uchwalenie we wrześniu br. nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa stwierdzono, że dokonana w nim diagnoza stanu ładu przestrzennego jest aktualna i przyjęto ją na potrzeby niniejszego opracowania. Niezależnie od powyższego, poddano bardziej szczegółowej analizie ruch budowlany w okresie ostatnich 5 lat, zarówno jeśli chodzi o potencjalne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, jakie mogą nastąpić na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwoleń na budowę, jak i zaistniałe zmiany - na podstawie analizy budynków oddanych do użytkowania. Następnie oceniono powyższe zmiany w kontekście przyjętych w Studium kierunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Pozwoliło to na wskazanie rejonów, dla których występuje potrzeba opracowania planów miejscowych w celu zagwarantowania ich prawidłowego rozwoju przestrzennego, poprzez zablokowanie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

1.1. Diagnoza stanu ładu przestrzennego miasta

Na potrzeby niniejszej analizy przyjmuje się jako aktualną diagnozę stanu ładu przestrzennego określona w Studium uikzp miasta Rzeszowa, Rozdział II.2.16 „Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony” (poniżej).

„Najistotniejsze problemy przestrzenne Rzeszowa:

w zakresie zabudowy i zainwestowania terenów:

- *dogęszczanie obszarów położonych w centralnej części miasta, w szczególności doliny Wisłoka oraz starszych osiedli mieszkaniowych, kosztem terenów zieleni;*
- *wymiana substancji budowlanej na starszych osiedlach na nową zabudowę o większej intensywności, niedostosowaną skalą do zabudowy istniejącej;*
- *występowanie uciążliwej funkcji przemysłowej w bezpośrednim sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej; w tym zakładów mogących powodować wystąpienie poważnych awarii przemysłowych (na os. 1000-lecia – Przedsiębiorstwo Produkcji Lodów „Koral” oraz Rzeszowskie Zakłady Drobiarskie Res-Drob Sp. z o.o., na os. Dąbrowskiego – firma Pratt&Whitney, produkująca silniki do samolotów, na os. Drabinianka, – firma Greengas Podkarpacie, zajmująca się dystrybucją gazu płynnego);*
- *usytuowanie zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o znacznym natężeniu ruchu, co wiąże się z zamieszkiwaniem w strefie o przekroczonych normach hałasu komunikacyjnego oraz lokalizację ekranów akustycznych wpływających niekorzystnie na jakość przestrzeni a także na funkcjonowanie zlokalizowanych wzdłuż dróg usług (np. wzdłuż al. W. Witosa, ul. Lwowskiej);*

- lokalizowanie wysokiej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rodzące konflikty społeczne;
- sytuowanie wysokiej zabudowy, w przypadkowych pod względem kompozycyjnym lokalizacjach, wpływające negatywnie na walory krajobrazowe miasta;
- niekontrolowane rozlewanie się na tereny otwarte zabudowy mieszkaniowej; substandardowe zagospodarowanie tych terenów (brak dróg o normatywnych parametrach, brak systemowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, brak wyposażenia w usługi podstawowe);
- niedoinwestowanie terenów dawnych sołectw (włączonych w granice miasta po 2005 r.) w zakresie usług podstawowych, terenów rekreacji i wypoczynku, przestrzeni publicznych.

w zakresie komunikacji i transportu:

- brak kolejnych pierścieni obwodnic i domknięcia istniejących, powodujący nadmierną koncentrację ruchu w centrum;
- brak właściwego skomunikowania terenów przyłączonych po 2005 r. z centralnymi rejonami miasta;
- niewystarczająca ilość przepraw przez główne bariery komunikacyjne jakimi są rzeka Wisłok i linie kolejowe – mosty i wiadukty stanowią wąskie gardła komunikacyjne, co pogłębi się po pełnym uruchomieniu kolei aglomeracyjnej;
- przeciążenie istniejącej sieci drogowej, spowodowane ograniczonym udziałem transportu zbiorowego, pieszego i rowerowego przy ciągłym wzroście ilości samochodów;
- oparcie transportu zbiorowego jedynie na komunikacji autobusowej, brak jednego, zbiorczego dworca dla wszystkich przewoźników;
- brak zintegrowanych węzłów przesiadkowych, w tym powiązania miejskiej komunikacji publicznej z podmiejską koleją aglomeracyjną;
- brak infrastruktury P+R, parkingów dla samochodów osobowych, rowerów i pętli autobusowych w pobliżu przystanków kolejowych, na obrzeżach miasta;
- brak systemu komunikacji rowerowej – niewielka ilość lub brak ciągłości infrastruktury rowerowej; dotyczy to całego miasta, w tym również centrum;
- niedobór miejsc parkingowych;
- drogi tranzytowe (S19, DK 97) stanowiące bariery przestrzenne.

w zakresie infrastruktury technicznej:

- brak wydolnego systemu gospodarowania wodami opadowymi – konieczne jest wprowadzenie maksymalnego zatrzymania i zagospodarowania wód opadowych, rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej, budowa zbiorników retencyjnych, oraz regulacja i pogłębienie istniejących naturalnych odbiorników wód opadowych;
- brak wyposażenia osiedli w sieć ciepłowniczą – konieczne wybudowanie sieci ciepłowniczej na osiedlach wielorodzinnych w celu ograniczania zanieczyszczenia powietrza;
- brak wydolności sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej – konieczne wybudowanie nowych kolektorów sanitarnych oraz magistrali wodociągowych, dotyczy to szczególnie osiedli Budziwój, Biała, Przybyszówka i Słocina, ze względu na ekspansję zabudowy wielorodzinnej o dużej intensywności;
- zagrożenie dla ujęcia wody – konieczne jest wskazanie dla miasta nowego źródła wody pitnej i odtworzenia pierwotnej pojemności zbiornika na Wisłoku;
- w przypadku budowy nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia preferuje się ich realizację w wykonaniu kablowym;
- uregulowanie formalności związanych z własnością kanalizacji sanitarnej i wodociągowej po przyłączeniu terenów z sąsiednich gmin.

w zakresie środowiska:

- pogłębiający się zanik ciągłości systemu przyrodniczego, będący wynikiem przekształceń dolin cieków, poprzez ich skanalizowanie lub zabudowę; konieczne jest niezabudowywanie dolin cieków i zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, dla utrzymania lub odtworzenia powiązań przyrodniczych;
- niewłaściwe zagospodarowanie terenów zieleni o charakterze naturalnym – brak wykorzystania ich potencjału rekreacyjno-wypoczynkowego; dotyczy to terenów położonych w strefie C, ale również doliny Wisłoka, na całym jej przebiegu wraz z zalewem;
- niski stopień wykorzystania elementów niebiesko-zielonej infrastruktury;
- niski wskaźnik terenów biologicznie czynnych na nowych osiedlach, brak ogólnodostępnych większych terenów zieleni, które mogłyby wspomagać system przyrodniczy miasta i równocześnie wpływać korzystnie na jakość życia mieszkańców; niedostatek terenów zieleni ogranicza również możliwości retencjonowania wody, co doprowadza do lokalnych podtopień.

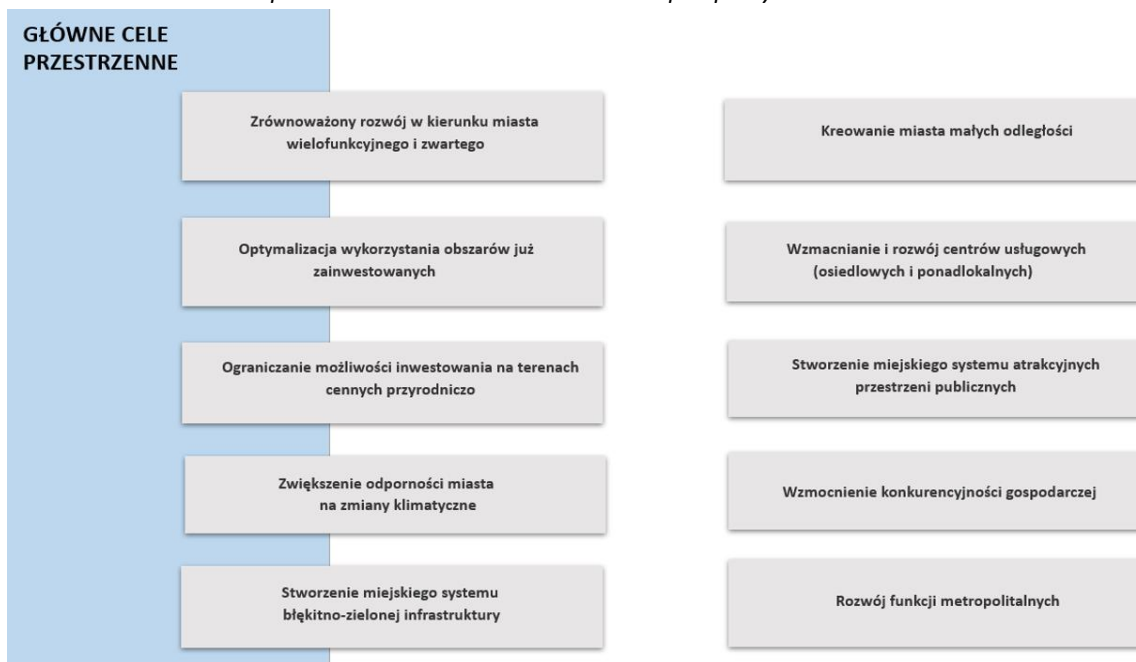
w zakresie dziedzictwa kulturowego

historyczne śródmieście Rzeszowa:

- presja inwestycyjna, związana z lokalizacją nowej zabudowy wkraczającej inwazyjnie w historyczną tkankę miejską: burzenie obiektów, niekorzystne przebudowy lub determinujące krajobraz kulturowy sąsiedztwo;
- dopuszczenie ogólnomiejskiego tranzytowego ruchu drogowego przez historyczną zabudowę;
- niekorzystne funkcje obiektów zabytkowych, jak choćby funkcje nieogólnodostępne;
- niekorzystne zmiany własnościowe;
- niekontrolowany rozwój infrastruktury fotowoltaicznej na obiektach zabytkowych.”

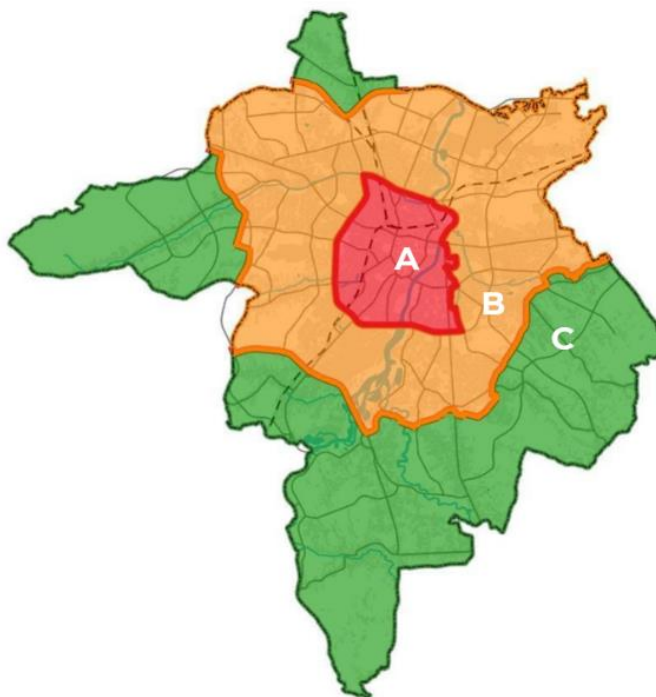
Ocena potrzeb i możliwości rozwoju miasta pozwoliła na sformułowanie w Studium głównych celów przestrzennych miasta i przyjęcie określonych kierunków zmian w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dedykowanych trzem strefom urbanistycznym: śródmiejskiej [A], miejskiej [B] i ekologicznej [C].

Schemat 3. Główne cele przestrzenne określone w Studium w perspektywie 2045 r.



Źródło: Studium uikzp miasta Rzeszowa.

Schemat 4. Strefy urbanistyczne wyznaczone w Studium uikzp miasta Rzeszowa.



Działania w strefach: A + B+ C



A – ŚRÓDMIEJSKA: kreowanie atrakcyjnego śródmieścia opartego na koncentracji i unikatowości funkcji usługowych (w tym metropolitanych) oraz wysokim poziomie rozwiązań przestrzennych.

B – MIEJSKA: kreowanie zwartej przestrzennie miasta z wielofunkcyjną i intensywną zabudową, zapewniającą wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

C – EKOLOGICZNA: integracja terenów wiejskich przyłączonych do Rzeszowa ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną miasta, poszanowanie walorów przyrodniczych i utrzymanie ekstensywnego charakteru zabudowy.

Źródło: Studium uikzp miasta Rzeszowa.

Porównanie przyjętych w Studium kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie ostatnich 5 lat pozwoliło ocenić czy te ostatnie są prawidłowe z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego i podjąć decyzje gdzie w pierwszej kolejności należy sporządzać plany miejscowe w celu koordynacji zagospodarowania przestrzennego miasta i wyeliminowania kolizji przestrzennych.

1.2. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta

Na terenie Rzeszowa, w badanym okresie, zagospodarowanie przestrzeni odbywało się na podstawie planów miejscowych (MPZP), decyzji o warunkach zabudowy (WZ), decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (CP), decyzji o zgodzie na realizację inwestycji drogowych (ZRID) oraz na podstawie uchwał Rady Miasta Rzeszowa wydawanych w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. LEX-DEVELOPER).

Decyzje WZ i CP wydawane były przez Prezydenta Miasta Rzeszowa (Wydz. Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa) oraz przez Wojewodę Podkarpackiego (na terenach zamkniętych lub w odniesieniu do stosownych inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim).

1.2.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów

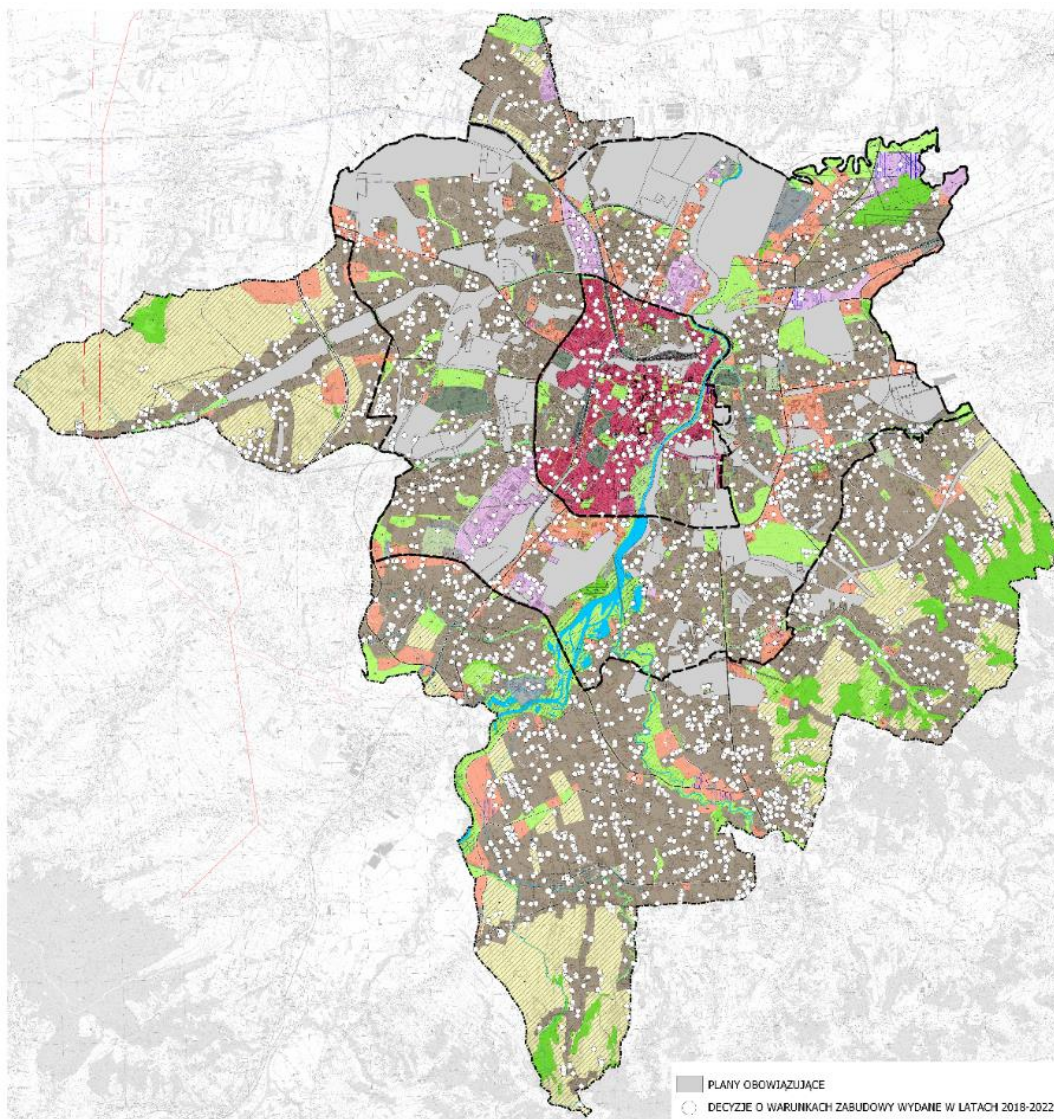
Poniższe dane zbiorcze podano na podstawie bazy danych GUS. Dane dotyczące ruchu budowlanego w granicach osiedli administracyjnych podano na podstawie danych z Wydz. Architektury i Wydz. Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa. Ww. dane różnią się co do łącznej ilości wydanych decyzji, w stopniu, który nie ma wpływu na wyniki przeprowadzonych analiz.

- W rejestrze decyzji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, prowadzonym przez Marszałka Województwa, za okres od 1.01.2018 do 31.12.2022 r., zamieszczono 1 decyzję celu publicznego wydaną przez Wojewodę Podkarpackiego w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego Świnoujście. Decyzja dotyczyła inwestycji polegającej na budowie gazociągów wysokiego ciśnienia o średnicy DN700 i DN400 o długości 5,5 km.
W okresie I-X 2023 r. wydano 2 decyzje, również w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego Świnoujście. Dotyczyły one budowy instalacji służących do poprawy parametrów jakościowych paliw gazowych wraz z infrastrukturą niezbędną do ich obsługi w ramach zadania „Zagospodarowanie odwiertu Zaesie-7 – KGZ Zalesie” (obr. Biała, obr. Zwięczyca) oraz budowy stacji gazowej pomiarowej wraz z gazociągiem przyłączeniowym i wylotowym oraz infrastrukturą towarzyszącą (obr. Pobitno, obr. Załęże)
- W rejestrze decyzji wydanych przez Wojewodę Podkarpackiego, za okres od 1.01.2018 do 31.12.2022 r., zamieszczono 2 decyzje o warunkach zabudowy i 26 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Są to:
 - decyzje wydane na terenach zamkniętych kolejowych, które dotyczą m.in. przebudowy dworca głównego, budowy kolei aglomeracyjnej, innej infrastruktury dla potrzeb PKP, infrastruktury technicznej dla potrzeb Miasta (łącznie 19 szt.),
 - decyzje wydane na terenach zamkniętych wojskowych.W 2023 r. (I-X) Wojewoda Podkarpacki wydał 1 decyzję WZ i 6 decyzji CP.
- Prezydent Miasta Rzeszowa, w okresie od 1.01.2018 do 31.12.2022 r. wydał 4 274 decyzji o warunkach zabudowy i 1 543 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz 89 decyzji o zgodzie na realizację inwestycji drogowych. W 2023 r. (I-X) wydano łącznie – 738 decyzji WZ i CP.

1.2.2. Uchwały LEX-DEVELOPER

Rada Miasta Rzeszowa podjęła 2 uchwały tzw. LEX-DEVELOPER, dla terenu przy al. Witosa i ul. Plenerowej oraz dla terenu w rejonie ul. Ropczyckiej i ul. Technologicznej. W trakcie procedowana są 3 wnioski (dla terenów: przy ul. Instalatorów na os. Króla Augusta, przy al. Żołnierzy I Armii WP na os. Wilkowyja oraz w rejonie ul. Ceramicznej na os. Przybyszówka).

Schemat 5. Lokalizacja inwestycji, dla których wydano decyzje WZ w latach 2018-2022, oznaczona na rysunku Studium.



Źródło: Wydział Inwestycji UM Rzeszowa, Zarząd Zieleni Miejskiej oraz Miejski Zarząd Dróg.

1.2.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Prezydent Miasta Rzeszowa wydał 4 517 decyzji o pozwoleniu na budowę, z czego około 12,5% na podstawie planów miejscowych. W okresie I-IX 2023 r. wydano łącznie - 676 decyzji PB.

Niski udział decyzji wydawanych w oparciu o plany miejscowe nie wynika wyłącznie z niewielkiego pokrycia miasta planami. Plany posiadają znaczne rezerwy terenów możliwych do inwestowania.

1.2.4. Budynki oddane do użytkowania

Wg danych Głównego Urzędu Statystycznego, w latach 2018-2022 zostało oddanych do użytkowania 4 015 budynków.

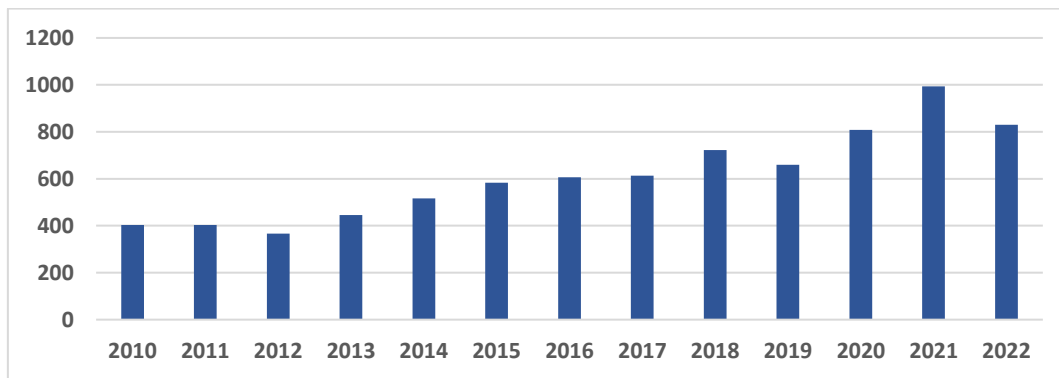
Tabela 1. Budynki oddane do użytkowania wg rodzaju budynku w poszczególnych latach.

lp	Rodzaj inwestycji	2018	2019	2020	2021	2022	Suma	
1	Budynki mieszkalne [MN]+[MW]	660	577	748	942	776	3 703	92%
2	Budynki usługowe [U]	21	26	34	21	19	121	3%
3	Budynki produkcyjno-magazynowe [P]	14	13	13	9	16	65	2%
4	Inne obiekty	27	44	14	22	19	126	3%
5	Suma	722	660	809	994	830	4 015	100%

Źródło: GUS.

1.2.5. Zestawienia porównawcze

Wykres 1. Budynki ogółem oddane do użytkowania w latach 2010-2022.



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

Tabela 2. Zestawienie porównawcze decyzji o warunkach zabudowy [WZ] i lokalizacji inwestycji celu publicznego [CP] oraz decyzji o pozwoleniu na budowę [PB] w poszczególnych okresach „Analiz”.

Lp	okresy „Analiz” lub rok wydania decyzji	Łączna ilość wydanych decyzji WZ i CP w okresie	Średnia ilość wydanych decyzji WZ i CP na rok	Dynamika zmian	Łączna ilość wydanych decyzji WZ i CP w okresie	Średnia ilość wydanych decyzji WZ i CP na rok	Dynamika zmian
1	2010-2013	3 941	985	.	4 685	1 171	.
2	2014-2017	4755	1 189	wzrost	4690	1 172	wzrost
3	2018 - 2021	4476	1 119	spadek	3691	923	spadek
4	2022	-	1 341	wzrost	-	826	spadek
5	IX 2023*	-	738 [ok.984/rok]	spadek	-	676 [ok. 901/rok]	wzrost

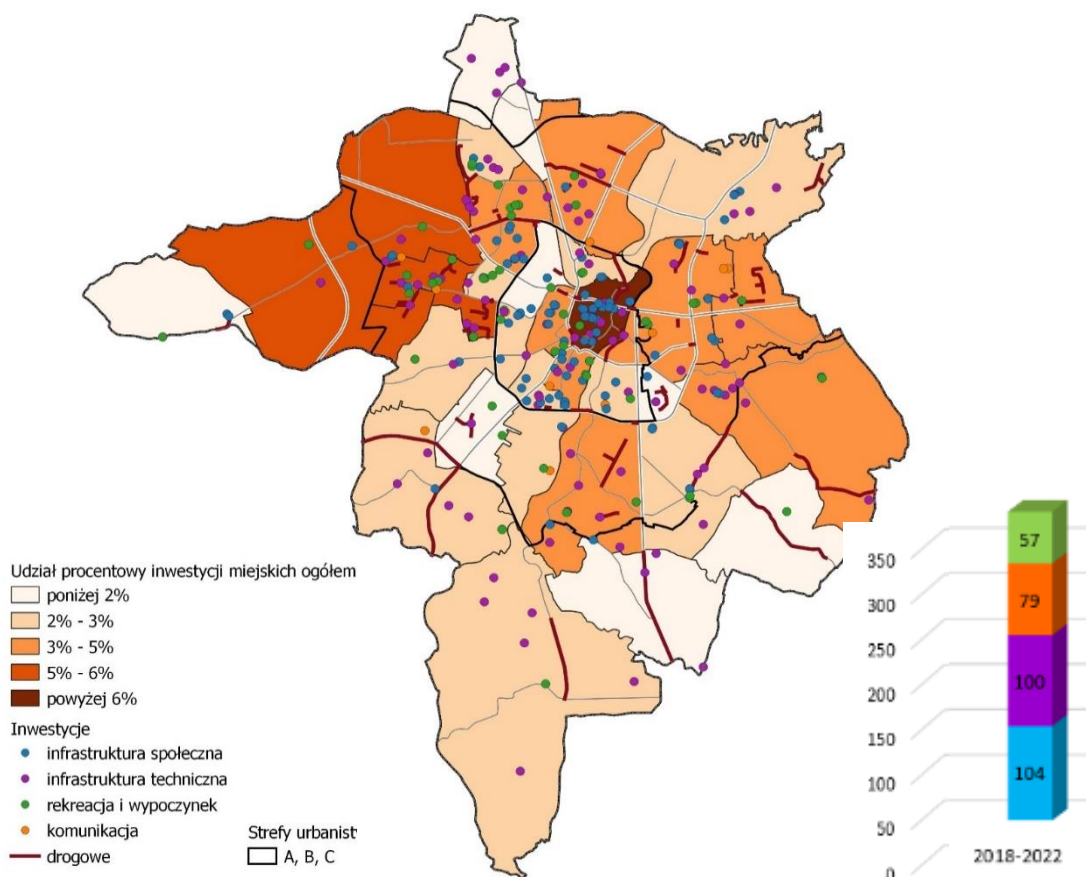
*dane za 3 kwartały 2023 r.

Źródło: Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa.

1.2.6. Zrealizowane inwestycje gminne

W latach 2018-2022 na terenie Rzeszowa zostało zrealizowanych około 340 inwestycji gminnych. Wśród nich były m. in. zamierzenia dotyczące infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej, komunikacji oraz rekreacji i wypoczynku. Najwięcej inwestycji zrealizowanych w latach 2018-2022 dotyczyło infrastruktury społecznej oraz technicznej.

Schemat 6. Udział inwestycji gminnych w latach 2018-2022 oraz ich rozkład przestrzenny.



Źródło: Wydział Inwestycji UM Rzeszowa, Zarząd Zieleni Miejskiej, Miejski Zarząd Dróg.

Rozkład inwestycji był zróżnicowany w przestrzeni miasta. Ilościowo, najwięcej inwestycji zrealizowano na osiedlu Śródmieście (39), jednak nie były to przedsięwzięcia, na które poniesiono największe nakłady finansowe.

W strefie śródmiejskiej [A] inwestycje dotyczyły w szczególności: remontów lub modernizacji budynków mieszkalnych i usługowych, modernizacji infrastruktury technicznej i oświetlenia, rewitalizacji podwórek, poprawy jakości przestrzeni i powiązań komunikacyjnych (budowa pomników i obiektów małej architektury, kładek rowerowych, terenów rekreacji i wypoczynku typu: parklety, parki kieszonkowe, place zabaw).

Działania te wpisują się w kierunki przekształceń struktury f-p przyjętych w Studium dla centralnych rejonów miasta, które mają zmierzać m.in. do poprawy jakości przestrzeni, w tym przestrzeni publicznych.

W strefie miejskiej [B] inwestycje dotyczyły w szczególności:

- uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, rozbudowy dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych (np. ul Wołyńska) oraz dróg uzupełniających podstawowy układ komunikacyjny

- miasta (ul. Krogulskiego) czy budowy pętli autobusowych; przyczyniło się do otwarcia nowych terenów inwestycyjnych i poprawy uzbrojenia istniejących terenów zabudowy,
- uzupełnienia istniejącej zabudowy o tereny rekreacji i wypoczynku (parki kieszonkowe, place zabaw), modernizacji budynków (termoizolacji), modernizacji infrastruktury technicznej i sportowej, oświetlenia, rewitalizacji podwórek na osiedlach mieszkaniowych,
 - tworzenia terenów rekreacji osiedlowych i ogólnomiejskich (np. park na osiedlu Miłocin).

Działania te wpisują się w kierunki przekształceń struktury f-p dla rejonów miasta położonych w strefie B, które mają zmierzać m.in. do kreowania zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową o wysokiej jakości zamieszkania oraz pracy.

W strefie ekologicznej [C] inwestycje dotyczyły w szczególności: rozbudowy dróg, budowy sieci infrastruktury technicznej, oświetlenia, realizacji terenów rekreacji i wypoczynku (siłownie plenerowe), budowy obiektów infrastruktury społecznej (np. budowy zespołu oświatowego na osiedlu Drabinianka, rozbudowa SP nr 9 na osiedlu Biała oraz SP przy ul. św. Jakuba na osiedlu Bzianka, modernizacji i rozbudowy strefy rekreacyjno-sportowej przy zespołach szkolno-przedszkolnych na osiedlach Przybyszówka i Zwięczyca, modernizacji i rozbudowy obiektu sportowego położonego przy ul. St. Gliwy na osiedlu Słocin, rozbudowy i doposażenia placów zabaw i siłowni plenerowych na osiedlach: Budziwój, Bzianka, Zwięczyca, Matysówka i Przybyszówka).

Działania te wpisują się w kierunki przekształceń struktury f-p dla rejonów miasta w strefie C, które mają zmierzać m.in. do podniesienia standardu życia mieszkańców poprzez poprawę dostępności do usług, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i transportu miejskiego.

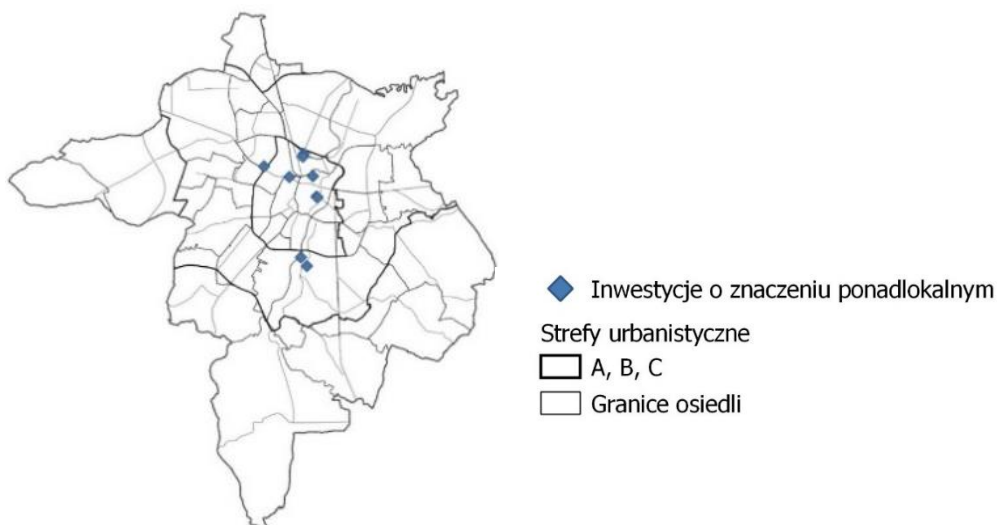
1.2.7. Zrealizowane inwestycje publiczne ponadlokalne

Inwestycje ponadlokalne realizowane były w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Inwestycje kubaturowe rozmieszczone zostały w strefie śródmiejskiej [A] lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie, w strefie miejskiej [B], z wykorzystaniem luki w istniejącej zabudowie.

Jest to kierunek zgodny z wyznaczonym w Studium. Inwestycje te wzmocniły rangę strefy jako rejonu miasta koncentrującego funkcje ponadlokalne.

Zostały zrealizowane m.in.: Podkarpackie Centrum Chorób Płuc przy ul. Rycerskiej, Klinika Hematologii przy ul. Szopena, Klinika Nefrologii i Stacji Dializ przy ul. Szopena, Szpitalny Oddział Ratunkowy przy Szpitalu WMWiA przy ul. Krakowskiej, budynek Urzędu Marszałkowskiego Województwa Podkarpackiego przy ul. Lubelskiej, Podkarpacka Kolej Aglomeracyjna.

Schemat 7. Rozkład przestrzenny inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym zrealizowanych po 1.01.2018 r.



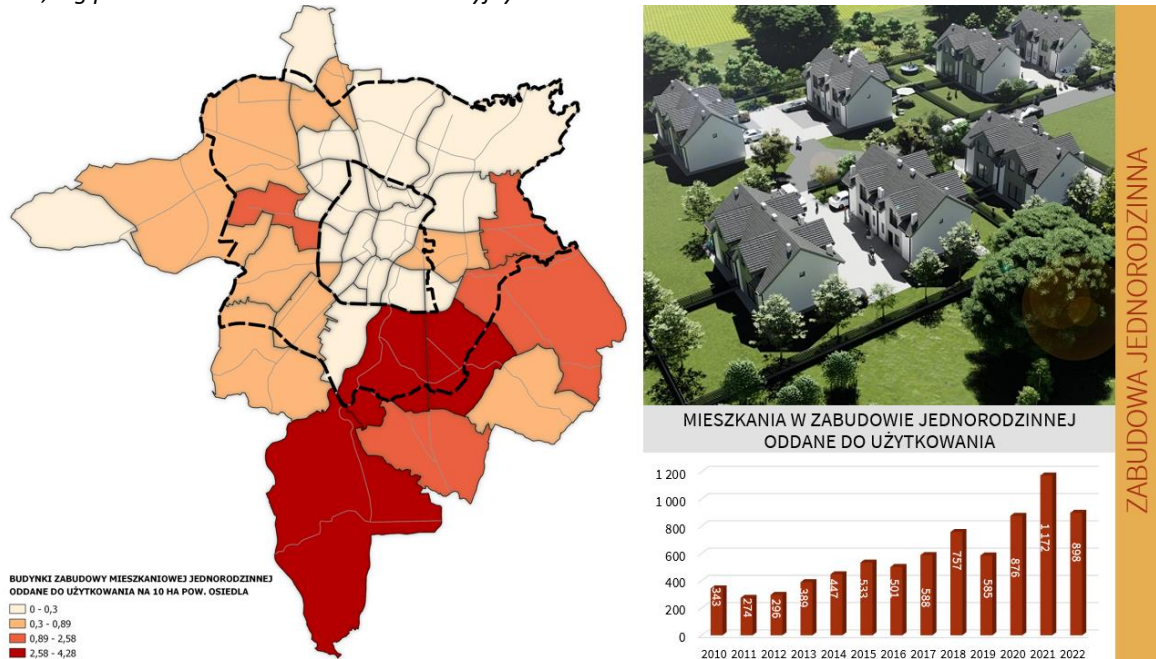
Źródło: opracowania własne.

1.2.8. Pozostałe inwestycje

▪ ZABUDOWA MIESZKANIOWA – JEDNORODZINNA

W latach 2018-2022 zrealizowanych zostało o 58% więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych niż we wcześniejszych 5 latach.

Schemat 8. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Mapa - budynki oddane do użytkowania w latach 2018-2021, wg położenia na osiedlach administracyjnych.



Źródło: Wykres - GUS, Mapa - Wydział Geodezji UM Rzeszowa, fotografia - <https://nieruchomosciwrzeszowie.pl/nowe-domy-rzeszow-2021/>

W oparciu o analizę ilość i rozmieszczenia budynków oddanych do użytkowania oraz wydanych decyzji PB i WZ (wg wskaźnika: ilość budynków lub decyzji/10 ha osiedla), stwierdza się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozwija się głównie na oddalonych od centrum terenach strefy B - na osiedlach: Drabinianka, Zalesie, Wilkowyja, Kotuli oraz na terenie strefy C - głównie na osiedlach: Budziwój, Biała i Słocina. Zabudowa realizowana jest w większości na podstawie decyzji, jako uzupełnienie ale również rozszerzenie istniejących zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (następuje ekspansja na tereny otwarte). Zabudowa realizowana jest najczęściej w formie budynków szeregowych i wolnostojących.

Tabela 5. Osiedla o największym ruchu inwestycyjnym. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Porównanie ilości wydanych decyzji i budynków oddanych do użytkowania.

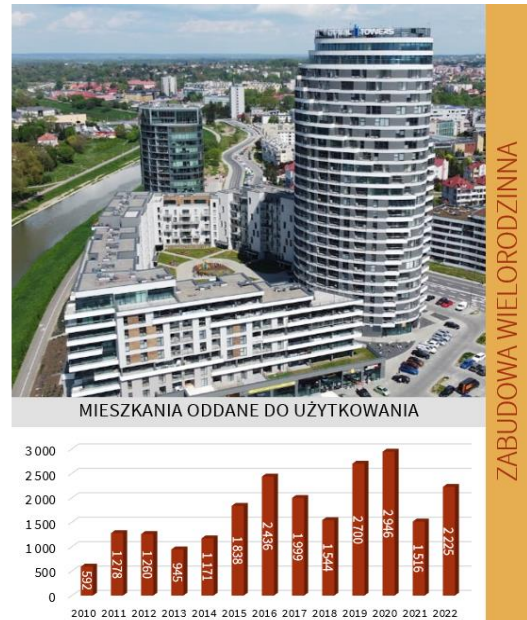
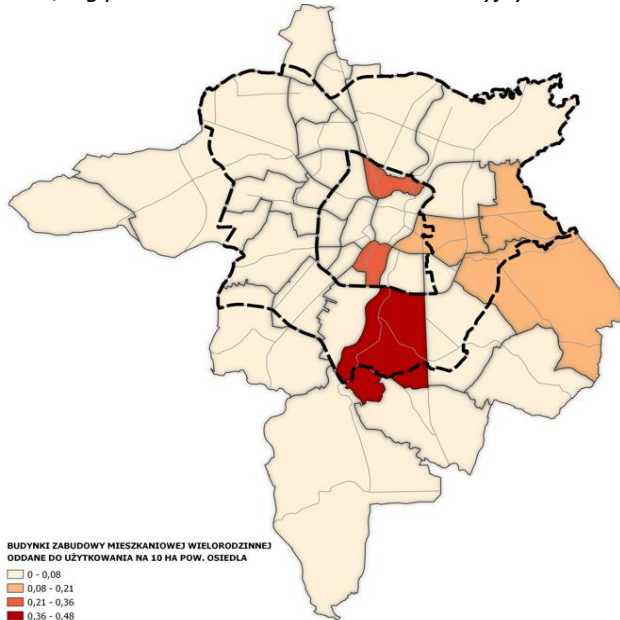
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - MN									
Lp.	Warunki zabudowy 2018-2022			Pozwolenia na budowę 2018-2022			Budynki oddane do użytkowania 2018-2021		
	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	b/10ha	%
1	MIŁOCIN - ŚW. HUBERTA	4,6	2,3	STARONIWA	2,4	4,9	DRABINIANKA	4,28	14,0
2	BIAŁA	4,1	10,2	SŁOCINA	2,3	13,8	BUDZIWÓJ	3,23	32,6
3	SŁOCINA	3,1	13,4	BUDZIWÓJ	2,2	21,7	ZALESIE	3,15	9,4
4	BUDZIWÓJ	3,0	21,4	BIAŁA	2,1	7,2	WILKOWYJA	2,58	5,0
5	MATYSÓWKA	2,3	4,9	WILKOWYJA	2,1	3,9	BIAŁA	2,43	8,5

Źródło: Wydział Architektury, Wydział Geodezji -Urząd Miasta Rzeszowa.

■ ZABUDOWA MIESZKANIOWA - WIELORODZINNA

W latach 2018-2022 oddanych do użytkowania zostało o 30% więcej mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, niż we wcześniejszych 5 latach, choć samych budynków powstało mniej.

Schemat 9. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Mapa - budynki oddane do użytkowania w latach 2018-2021, wg położenia na osiedlach administracyjnych.



Źródło: Wykres - GUS, Mapa - Wydział Geodezji UM Rzeszowa, Fot. - <https://etm24.pl/realizacja/capital-tower/>

W oparciu o analizę ilości i rozmieszczenia budynków oddanych do użytkowania oraz wydanych decyzji PB i WZ (wg wskaźnika: ilość budynków lub decyzji/10 ha osiedla) stwierdza się, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna rozwija się głównie na terenie strefy B oraz w strefie A. Zabudowa realizowana jest na podstawie decyzji oraz na planach miejscowych (np. rejon ul. Lubelskiej). Najwięcej inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych powstało na osiedlu Drabinianka i na tym osiedlu wydano również najwięcej decyzji WZ na tego rodzaju zabudowę. Nowa zabudowa wielorodzinna lokalizowana była tu chaotycznie, głównie w dopasowaniu do parametrów działek ewidencyjnych, często kolizyjnie w stosunku do zabudowy jednorodzinnej. Podobnie sytuacja przedstawia się na osiedlach: Kotuli i Przybyszówka - w rejonie ul. Bł. Karoliny i ul. Wołyńskiej oraz na osiedlu Słocina przy ul. Paderewskiego.

Do inwestycji, która istotnie wpłynęła na wizerunek miasta należy zabudowa przy Moście Zamkowym; w panoramie miasta zapisały się również wysokie budynki zespołów mieszkaniowych: Skyres, Carpatia, Nowoczesne Pobitno oraz zlokalizowane w rejonie ul. Bałtyckiej.

Tabela 5. Osiedla o największym ruchu inwestycyjnym. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Porównanie ilości wydanych decyzji i budynków oddanych do użytkowania.

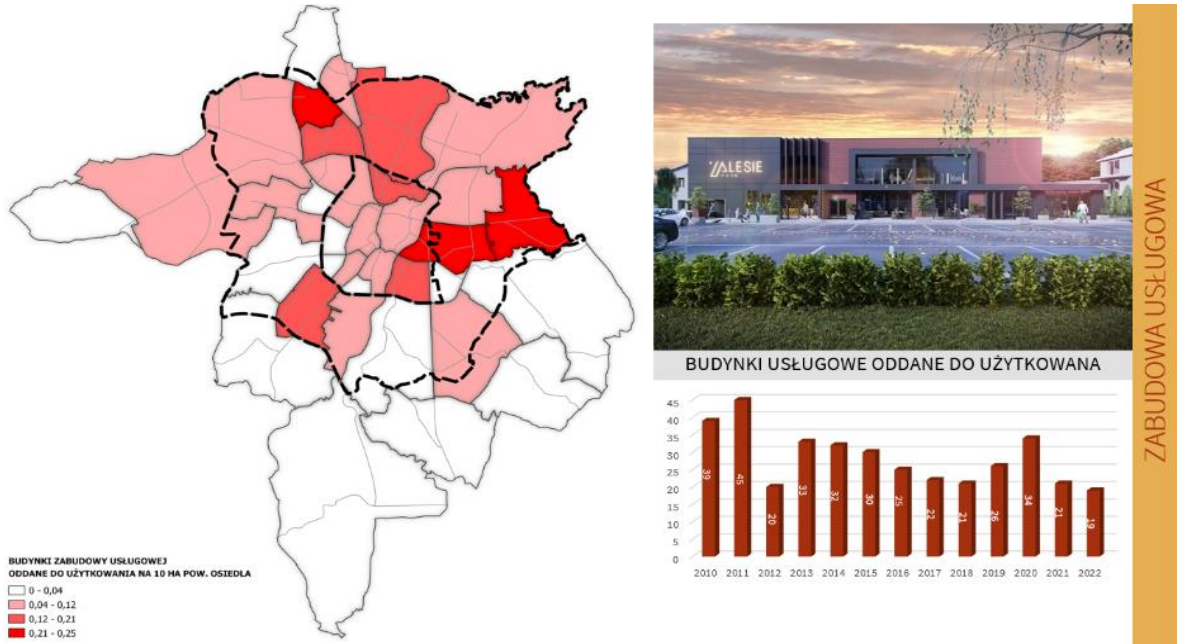
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MW									
Lp.	Warunki zabudowy 2018-2022			Pozwolenia na budowę 2018-2022			Budynki oddane do użytkowania 2018-2021		
	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	b/10ha	%
1	DRABINIANKA	0,9	22,5	KOTULI	1,0	13,9	DRABINIANKA	0,5	32,1
2	KOTULI	0,8	8,7	DRABINIANKA	0,5	19,0	GROTA-ROWECKIEGO	0,4	3,6
3	GROTA-ROWECKIEGO	0,6	2,3	GROTA-ROWECKIEGO	0,5	2,5	1000 LECIA	0,3	3,6
4	STARONIWA	0,4	6,9	NOWE MIASTO	0,3	2,5	WILKOWYJA	0,2	8,3
5	NOWE MIASTO	0,4	2,3	KR. AUGUSTA	0,3	2,5	SŁOCINA	0,2	22,6

Źródło: Wydział Architektury, Wydział Geodezji - Urząd Miasta Rzeszowa.

ZABUDOWA USŁUGOWA

W latach 2018-2022 zrealizowanych zostało o 15% budynków usługowych mniej niż we wcześniejszych 5 latach.

Schemat 10. Zabudowa usługowa. Mapa - budynki oddane do użytkowania w latach 2018-2021, wg położenia na osiedlach administracyjnych.



Źródło: Wykres - GUS, Mapa - Wydział Geodezji UM Rzeszowa, fotografia - <https://www.resinet.pl/aktualnosci/rzeszow/na-zalesiu-powstanie-kameralna-galeria-handlowa-wizualizacje.html>

Oddanych zostało do użytkowania 121 obiektów usługowych, wydane zostały 144 decyzje PB i 393 decyzje WZ dla obiektów usługowych. Zrealizowano inwestycje usługowe o randze regionalnej (wymienione wyżej) oraz osiedlowej i ogólnomiejskiej, np. siedziba Państwowej Straży Pożarnej (Dworzysko), komisariat policji (ul. Bł. Karoliny), rozbudowa więzienia, dom pogrzebowy, prywatne przedszkole, drukarnia, budynki usług medycznych, biurowych, budynki handlowo-usługowe (np. Galeria Zalesie). Ilościowo dominowały usługi obsługi motoryzacji (warsztaty samochodowe, myjnie, stacje paliw, stacje diagnostyczne).

Nowe obiekty usługowe o randze osiedlowej i ogólnomiejskiej lokalizowane były głównie w strefie B, najwięcej na osiedlach: Mieszka I, Wilkowyja i Miłocin i dla tych rejonów miasta wydano również najwięcej decyzji PB na ten rodzaj zabudowy. Większość zrealizowanych obiektów pozytywnie wpłynęła na wizerunek osiedli.

Tabela 5. Osiedla o największym ruchu inwestycyjnym. Zabudowa usługowa. Porównanie ilości wydanych decyzji i budynków oddanych do użytkowania.

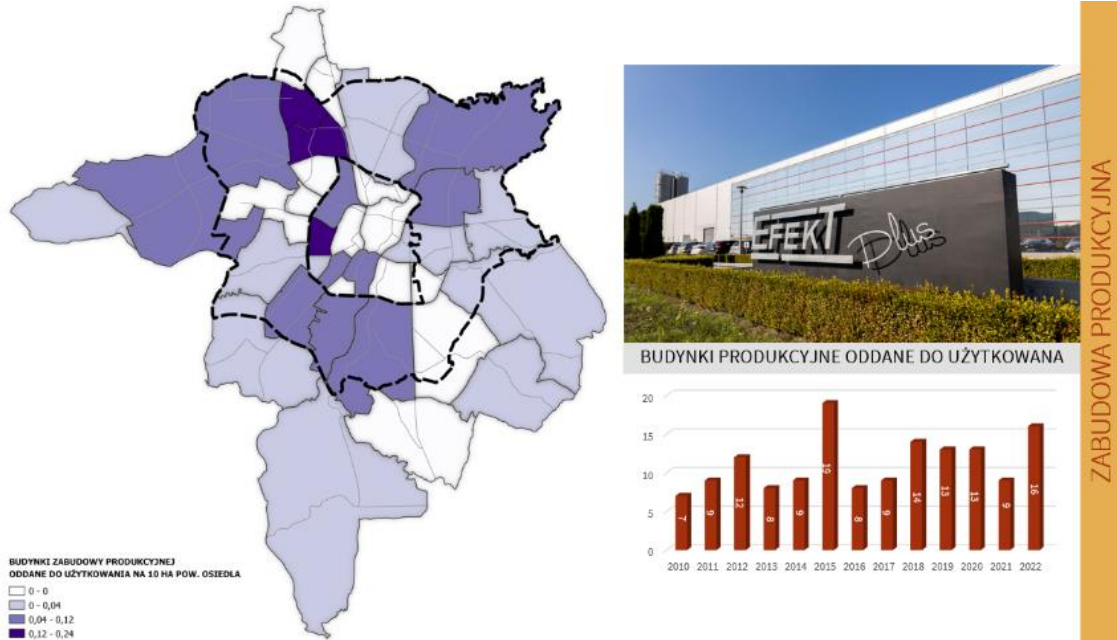
Zabudowa usługowa - U									
Lp.	Warunki zabudowy 2018-2022			Pozwolenia na budowę 2018-2022			Budynki oddane do użytkowania 2018-2021		
	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	b/10ha	%
1	ZAWISZY CZARNEGO	0,7	7,9	MIESZKA I	0,6	7,5	MIESZKA I	0,3	7,1
2	PIASTÓW	0,6	0,9	KR. AUGUSTA	0,5	3,8	MIŁOCIN	0,2	3,5
3	1000 LECIA	0,5	2,2	ZAWISZY CZARNEGO	0,5	7,0	WILKOWYJA	0,2	9,4
4	GROTA ROWECKIEGO	0,5	1,8	MIŁOCIN	0,4	2,7	1000 LECIA	0,2	2,4
5	STAROMIEŚCIE	0,4	10,6	BARANÓWKA	0,4	3,2	ZAWISZY CZARNEGO	0,2	5,9

Źródło: Wydział Architektury, Wydział Geodezji - Urząd Miasta Rzeszowa.

▪ ZABUDOWA PRODUKCYJNA. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

W latach 2018-2022 zrealizowanych zostało o 23% budynków produkcyjnych więcej niż we wcześniejszych 5 latach.

Schemat 11. Zabudowa produkcyjna. Mapa - budynki oddane do użytkowania w latach 2018-2021, wg położenia na osiedlach administracyjnych.



Źródło: Wykres - GUS, Mapa - Wydział Geodezji UM Rzeszowa, fotografia - <https://folia-stretch.pl/dobrania/galeria>

Oddanych do użytkowania zostało 65 obiektów produkcyjnych oraz wydano 76 decyzji PB na budynki produkcyjne. Inwestycje dotyczyły budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub przebudowy istniejących (np. Pratt & Whitney). Zabudowa lokalizowana była głównie w obszarach przemysłowych miasta - w strefie Dworzysko (os. Przybyszówka, os. Miłocin), przy ul. Przemysłowej (os. Zawiszy Czarnego), w rejonie ul. Załęskiej (os. Załęże) czy ul. Wspólnej (os. Baranówka). Nie odnotowano kolizji z istniejącym zagospodarowaniem.

Przykładowe zrealizowane inwestycje (nowe objekty) zapewniające nowe miejsca pracy to: Knorr-Bremse Systemy Pojazdów Szynowych Sp. z o.o., Phoenix Contact E-Mobility Sp. z o.o. czy WANAS.

Najważniejsze objekty kubaturowe infrastruktury technicznej powstałe po 2018 r. to: spalarnia śmieci (inwestor PGE Energia Ciepła) i zbiorniki wyrównawcze wody pitnej na osiedlu Pobitno (inwestor Gmina Miasto Rzeszów).

Tabela 5. Osiedla o największym ruchu inwestycyjnym. Zabudowa produkcyjna. Porównanie ilości wydanych decyzji i budynków oddanych do użytkowania.

Zabudowa produkcyjna - P									
Lp.	Warunki zabudowy 2018-2022			Pozwolenia na budowę 2018-2022			Budynki oddane do użytkowania 2018-2021		
	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	d/10ha	%	Osiedle	b/10ha	%
1	ZAWISZY CZARNEGO	0,2	33,3	MIŁOCIN	0,2	12,5	MIŁOCIN	0,2	4,9
2	KR. AUGUSTA	0,1	5,6	KR. AUGUSTA	0,1	6,3	BARANÓWKA	0,2	4,9
3	ZALEŻE	0,1	27,8	BARANÓWKA	0,1	6,3	KMITY	0,2	1,6
4	BARANÓWKA	0,1	5,6	PRZYBYSZÓWKA	0,1	56,3	GROTA ROWECKIEGO	0,1	1,6
5	MIESZKA I	0,05	5,6	ZAWISZY CZARNEGO	0,05	6,3	ZALEŻE	0,1	14,8

Źródło: Wydział Architektury, Wydział Geodezji - Urząd Miasta Rzeszowa.

1.3. Podsumowanie

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta wykazała, że w Rzeszowie nadal występuje niekorzystne zjawisko polegające na realizacji inwestycji budowlanych głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Powodem tego jest nie tylko niewielki stopień pokrycia miasta planami miejscowymi, ale również brak uzbrojenia terenów przeznaczonych w planach pod zabudowę. W dalszym ciągu dogęszczane są tereny zainwestowane, głównie te położone w centralnych rejonach miasta. W przypadku Rzeszowa nie jest to zjawisko korzystne, ze względu na dużą gęstość zaludnienia tych terenów (co dało asumpt do rozszerzenia terytorium miasta). Ponadto dogęszczanie odbywa się głównie kosztem terenów zieleni, w tym nadrzecznej, która wymaga ochrony przed zabudową. Zabudowa postępuje również na łatwych do uzbrojenia terenach niezainwestowanych, co należałoby uznać za zjawisko korzystne gdyby nie fakt, że nowe obszary zabudowy, głównie mieszkaniowej, wykształcają się często jako obszary monofunkcyjne, dodatkowo o stosunkowo niskim standardzie zagospodarowania, tj. o niskich parametrach dróg, o słabej dostępności do transportu publicznego czy infrastruktury społecznej.

Znaczna ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy zwiększa prawdopodobieństwo wystąpienia konfliktów przestrzennych związanych z kolizyjnym sąsiedztwem zabudowy o różnym charakterze i parametrach (głównie wysokościowych).

Aby przeciwdziałać wskazanym nieprawidłowościom, dla wybranych terenów należy priorytetowo sporządzić plany miejscowe.

Niezależnie od powyższych wniosków należy zauważyć, że od 2021 r. nastąpiła korzystna zmiana w polityce przestrzennej miasta:

- uchwalona została nowa edycja Studium, które stanowiło będzie podstawę do opracowania planów miejscowych oraz sporządzenia planu ogólnego miasta i modelu struktury przestrzennej w strategii gminy,
- plany miejscowe opracowywane są wg sukcesywnie realizowanych, okresowych harmonogramów a czas sporządzania planów znacznie się skrócił,
- zostało powołane Biuro Architekta Miasta, do którego zadań należy w szczególności koordynowanie przedsięwzięć zmierzających do zapewnienia całościowego, harmonijnego rozwoju przestrzeni miejskiej, realizowanych przez miasto, we współpracy z wydziałami i jednostkami organizacyjnymi,
- organizowane są konkursy architektoniczne na zagospodarowanie strategicznych dla wizerunku miasta terenów (teren koło Ratusza) i warsztaty projektowe (zagospodarowanie terenu przy PCLA),
- kontrowersyjne inwestycje konsultowane są na etapie sporządzania analizy urbanistycznej do projektu decyzji o warunkach zabudowy z Miejską Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną i BAM.

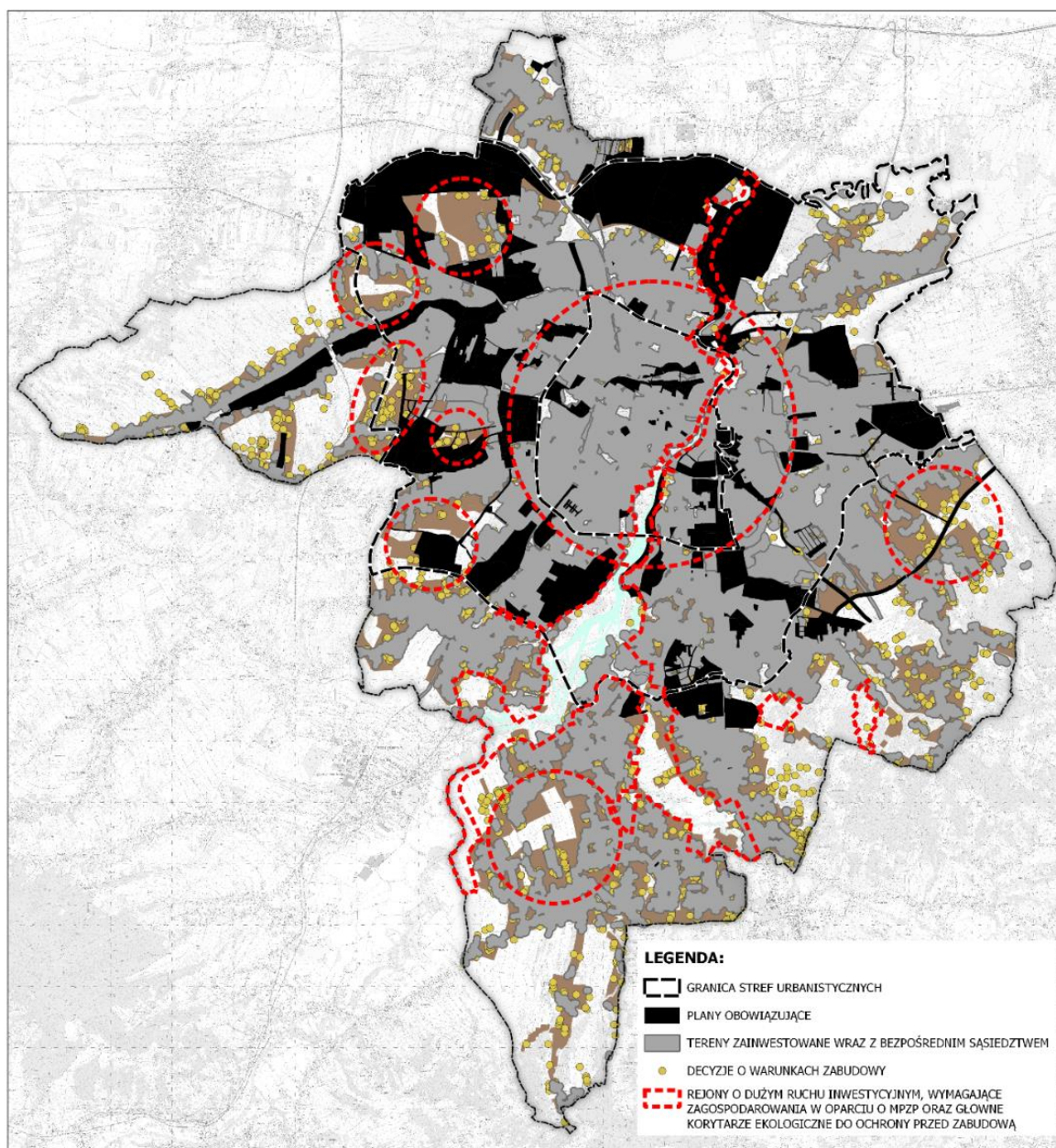
1.4. Wytyczne do wieloletniego programu opracowania planów

Rejony miasta, dla których pożądanym jest sporządzenie planów miejscowych dla terenów niezainwestowanych, słabo zainwestowanych lub wymagających przekształceń czy uzupełnień:

- STREFA A – obszary do przekształceń, śródmieście - wg bieżących potrzeb,

- STREFA B - nowe osiedla mieszkaniowe - zabudowa większej intensywności, głównie MW:
 - Przybyszówka – Dworzysko (przystąpiono do planu),
 - Przybyszówka – Pustki (przystąpiono do planu),
 - Przybyszówka – rejon pomiędzy ul. Krakowską i ul. Dębicką,
 - Staroniwa – rejon strzelnicy garnizonowej (przystąpiono do planu);
- STREFA C - nowe osiedla mieszkaniowe – zabudowa niskiej intensywności MN i MW:
 - Staroniwa Południe, Zwiężczyca Północ, Słocina, Budziwój;
- KORYTARZE EKOLOGICZNE MIASTA – funkcje przyrodnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe:
 - doliny rzeczne (Wisłok, Strug, Przyrwa, Mikośka, Młynówka itd.)
 - tereny otwarte, zwłaszcza południowe rejony miasta (Matysówka, Zalesie).

Schemat 12. Rejony miasta, dla których pożądan jest sporządzenie planów miejscowych.



Źródło: opracowanie własne.

2. POSTĘPY W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

W analizowanym okresie plany miejscowe sporządzane były na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Zgodnie z ww. dokumentem oraz uchwałą Nr LXIII/1465/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa – 2017, nie wskazano konkretnych terenów do opracowania planów, jedynie sformułowano ogólne wytyczne w tym zakresie. W związku z powyższym nie jest możliwa ocena realizacji ww. dokumentów. Przystąpienia do sporządzenia planów podejmowane były wg bieżących potrzeb.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 2232), plany miejscowe obowiązujące na terenach włączonych w granice administracyjne Rzeszowa, po trzech latach od daty przyłączenia sołectw straciły moc (art. 4eb ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym). Jest to 46 planów miejscowych, obejmujących tereny o łącznej powierzchni ok. 258,9 ha.

W badanym okresie Rada Miasta Rzeszowa podjęła następujące uchwały dotyczące planów miejscowych:

- uchwały dotyczące przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych
Podjęto 47 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych lub ich zmian, które dotyczyły terenów o łącznej powierzchni około 849,8 ha. 21 uchwał zostało zrealizowanych w tym samym okresie (7 w części).
- uchwały dotyczące odstąpienia od sporządzenia planów miejscowych
Podjęto 20 uchwał o uchyleniu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych czyli de facto zrezygnowano z uchwalania planów na tych terenach. Najczęściej dotyczyło to uchwał, które nie zostały zrealizowane w całości a uchwalanie pozostałych części było nieuzasadnione ze względu na aktualne wówczas uwarunkowania. Ponadto nowymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów uchylono 23 inne uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów.
- uchwały dotyczące uchwalenia planów miejscowych
Podjęto 56 uchwał w sprawie uchwalenia planów miejscowych, dla terenów o łącznej powierzchni około 546,8 ha, przy czym część z nich uchylała plany obowiązujące. Dodatkowo 4 projekty planów zostały skierowane do Biura Rady lecz nie zostały wprowadzone pod obrady.

Ze względu na włączenie w granice administracyjne miasta nowych terenów, na których obowiązywały plany miejscowe oraz utratę mocy części planów miejscowych uchwalanych przez rady gmin ościennych, trudne jest porównywanie dynamiki pokrycia miasta planami.

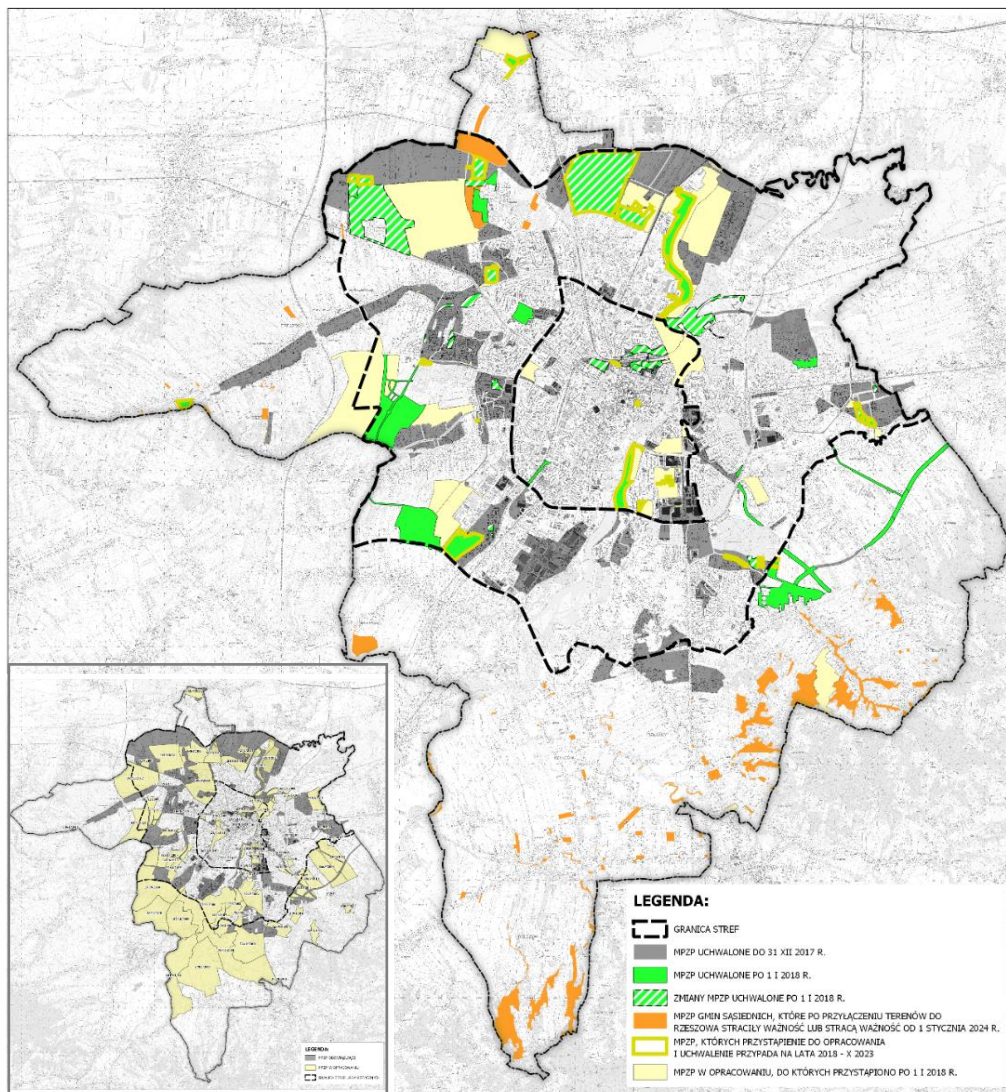
W badanym okresie, w wyniku uchwalenia nowych planów miejscowych przez Radę Miasta Rzeszowa pokrycie planami wzrosło o 289,8 ha i wg stanu na dzień 31.X.2023 r. wynosi 2 168,8 ha, a więc ok. 16,1 % jego powierzchni.

Zmiana powierzchni miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w latach 2018-2022 (wg danych GUS), w zakresie:

- zabudowy mieszkaniowej: ogółem – wzrost o 0,9%, w tym zab. wielorodzinna – wzrost o 0,8%;
- zabudowy usługowej: ogółem – spadek o 1,4%, w tym usługi publiczne – wzrost o 0,1%;

- użytków rolniczych: ogółem – spadek o 0,5%,
- zabudowy techniczno-produkcyjnej – wzrost o 1,8%;
- zieleni i wód – spadek o 3,6%;
- komunikacji – wzrost o 3,1%.

Schemat 13. Postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Projekty planów w opracowaniu. Stan na dzień 31.X. 2023 r.



Źródło: opracowanie własne.

Uchwały Rady Miasta Rzeszowa dotyczące planów miejscowych w trakcie realizacji.

Obecnie w procedowaniu znajduje się 78 projektów planów miejscowych. Są to 52 projekty starsze niż 5 lat (podjęte przed 2019 r.) i 26 projektów 5-letnich i młodszych (podjęte od 2019 r.). Procedowane projekty planów miejscowych obejmują tereny o łącznej powierzchni 4 093 ha. Po ich uchwaleniu procent powierzchni pokrycia planami wzrósłby do 47,1%, jednak nie przewiduje się kontynuowania procedur wszystkich podjętych planów miejscowych. Część planów została zawieszona do czasu uchwalenia nowej edycji Studium. Obecnie stwierdza się, że w aktualnej sytuacji prawnej, brak jest uzasadnienia do kontynuowania wszystkich podjętych planów miejscowych, zwłaszcza tych dla peryferyjnie położonych terenów miasta.

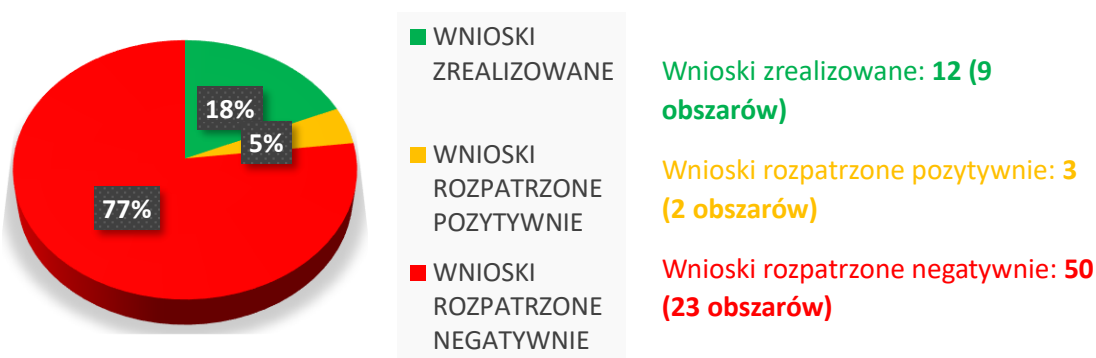
3. WNIOSKI O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Poniżej przedstawiona została informacja o sposobie rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Dotyczy ona wniosków złożonych w okresie od 1.01.2018 do 31.10.2023 r.

3.1. Wnioski o sporządzenie planów miejscowych

Łączna ilość wniosków o sporządzenie planów wynosi 65 i dotyczy 34 obszarów miasta.

Wykres.3. Wnioski o sporządzenie planów miejscowych



Źródło: opracowanie własne.

3.1.1. Problematyka wniosków

Wnioski dotyczyły w szczególności:

- zabezpieczenia przed niepożądanym sąsiedztwem, np. sąsiedztwem zabudowy wielorodzinnej, usługowej, stacji bazowych telefonii komórkowej,
- umożliwienia zagospodarowania terenu na określony cel, najczęściej w przypadku odmowy wydania WZ, np. umożliwienie zagospodarowania o parametrach innych niż w sąsiedniej zabudowie,
- poprawy standardu zagospodarowania, np. zabezpieczenia terenów pod budowę: dróg lokalnych (osiedlowych), parków, usług podstawowych.

3.1.2. Wnioski zrealizowane

12 wniosków zostało zrealizowanych, tzn. podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

3.1.3. Klasyfikacja wniosków pod kątem możliwości ich uwzględnienia:

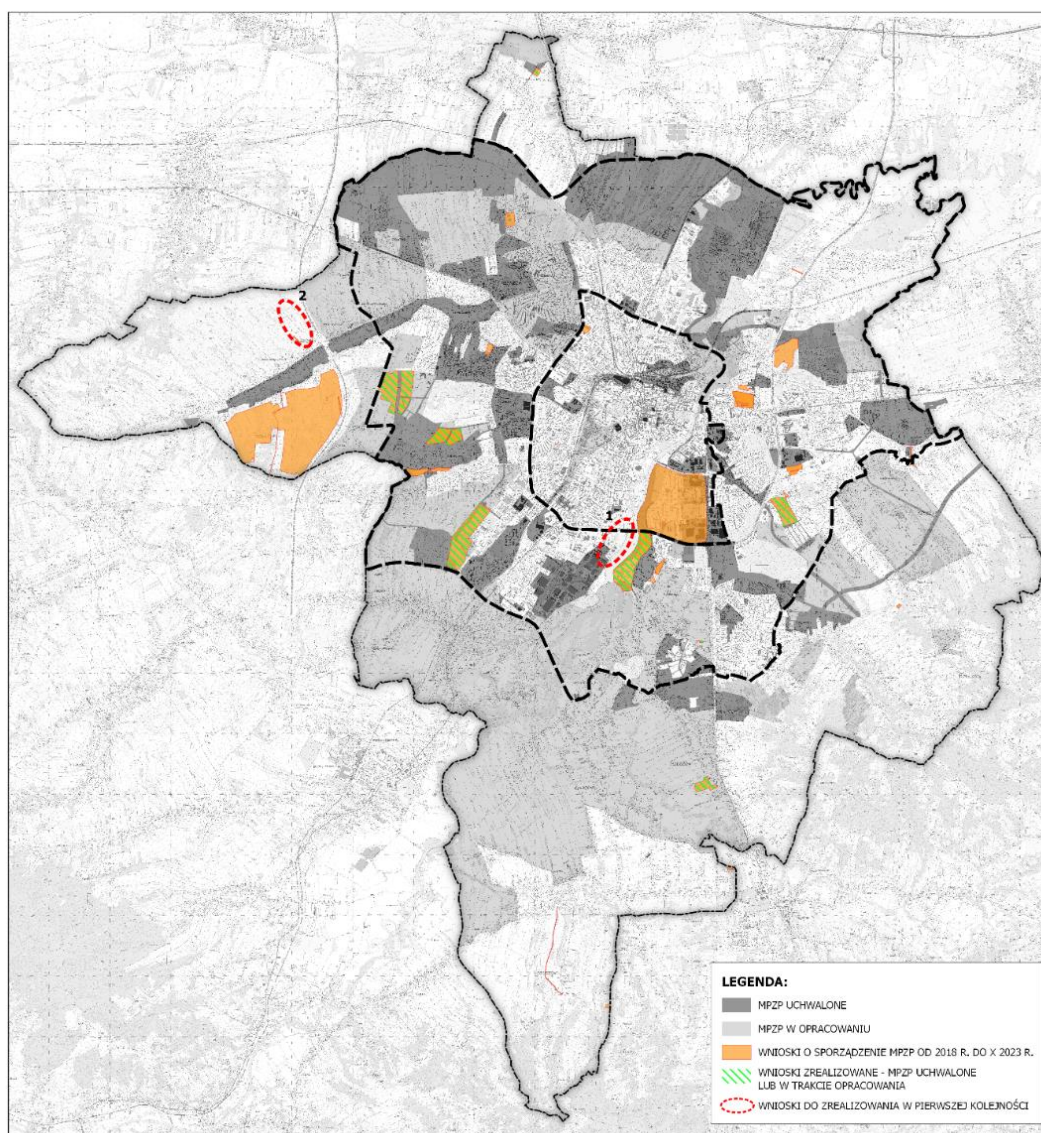
Trzy wnioski zostały rozpatrzony pozytywnie i przewiduje się przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla objętych wnioskami terenów. Dotyczą one dwóch obszarów miasta - doliny Wisłoka w sąsiedztwie Mostu Karpackiego oraz terenu w rejonie ul. Stadionowej na os. Przybyszówka przewidzianego pod sport i rekreację.

Możliwość przystąpienia do nowych planów miejscowych ograniczono do przypadków, które dotyczą zabezpieczenia terenów pod cele publiczne, a więc umożliwią realizację infrastruktury technicznej lub społecznej albo zapewnią ochronę systemu ekologicznego miasta przed zabudową.

Pozostałe 50 wniosków, dotyczących 23 obszarów miasta, nie zostało uwzględnionych ponieważ nie spełniały one ww. kryteriów.

Za nieuzasadnione uznano przystąpienie do sporządzenia planów w przypadku: braku zgodności wnioskowanego przeznaczenia lub zasad zagospodarowania z przepisami odrębnymi lub ustaleniami Studium, możliwości zagospodarowania na podstawie decyzji WZiZT lub ZRID (w sposób zapewniający ład przestrzenny), wniosków indywidualnych, nie dotyczące celu publicznego.

Schemat 14. Wnioski o sporządzenie planów miejscowych złożone w okresie 1.01.2018 – 31.10.2023 r.

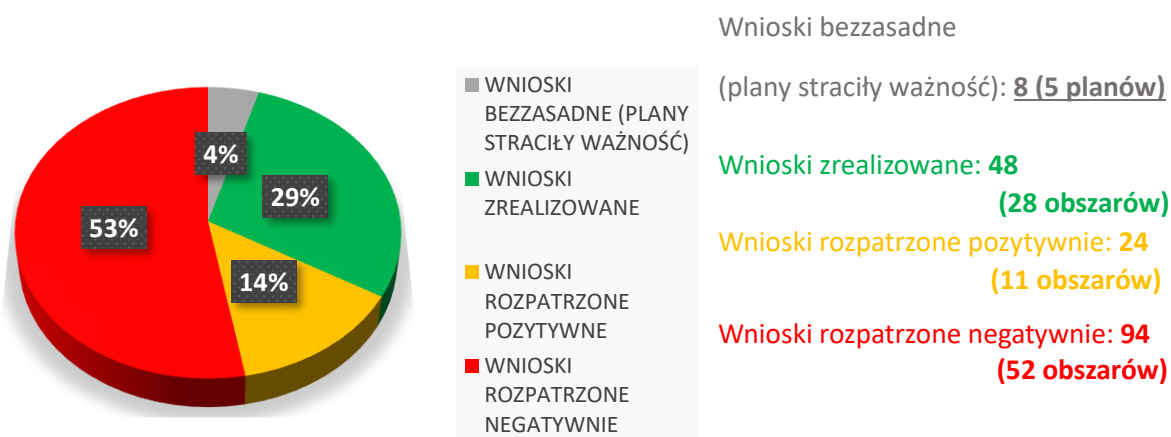


Źródło: Opracowanie własne.

3.2. Wnioski o sporządzenie zmian planów miejscowych

Łączna ilość wniosków o sporządzenie zmian planów wynosi 174 i dotyczy 96 obszarów miasta.

Wykres. 4. Wnioski o sporządzenie zmian planów miejscowych



Źródło: opracowanie własne.

3.2.1. Problematyka wniosków

Wnioski dotyczyły w szczególności:

- zmiany przeznaczenia terenów:
 - likwidacji dróg publicznych różnych klas,
 - zmiany prywatnych terenów zabudowy mieszkaniowych lub usługowych na zieleni publiczną,
 - zmiany terenów zieleni urządzonej na zabudowę,
 - zmiany terenów zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową,
 - zmiany terenów przeznaczonych pod cmentarz na ogrody działkowe,
- poprawy możliwości inwestowania w ramach określonego przeznaczenia:
 - zmiany wskaźników zagospodarowania terenów: wysokości zabudowy, ilości kondygnacji, geometrii dachu,
 - zmiany zasad zagospodarowania: przesunięcia linii zabudowy, zwiększenia minimalnej powierzchni działki budowlanej, zmniejszenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

3.2.2. Wnioski bezprzedmiotowe

Kilka wniosków dotyczyło terenów, dla których plany miejscowe straciły ważność, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 27 października 2017 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym. W związku z powyższym są one bezzasadne.

3.2.3. Wnioski zrealizowane

Wnioski zrealizowane to takie, które dotyczą terenów, dla których Rada Miasta Rzeszowa przystąpiła do sporządzenia zmiany planu lub nowego planu, który uchylili plan obowiązujący.

3.3.3. Klasyfikacja wniosków pod kątem możliwości ich uwzględnienia

Za uzasadnione uznano wnioski o zmianę planów, których realizacja zapewni:

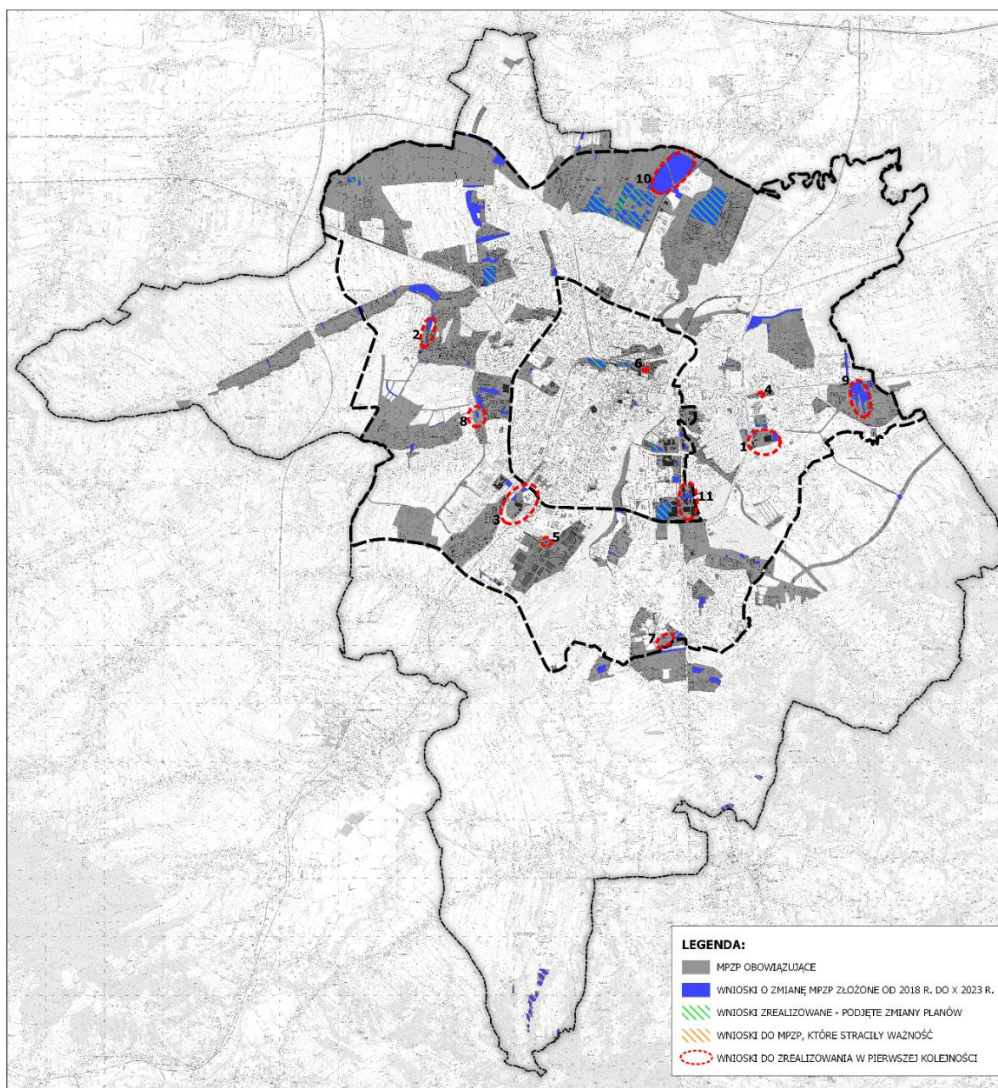
- powstanie inwestycji celu publicznego,

- poprawę wizerunku ważnych rejonów miasta,
- istotną poprawę warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

Przyczyny, dla których sporządzenie zmian planów uznano za nieuzasadnione to:

- brak zgodności ze Studium, co dotyczy np. wniosków o zmianę przeznaczenia terenu w celu likwidacji rezerwy pod drogi publiczne czy pod tereny zieleni urządzonej,
- brak celów publicznych do realizacji,
- brak uzasadnienia ze względu na niewielki zakres wnioskowanej zmiany, której realizacja nie wpłynie istotnie na poprawę funkcjonowania osiedla czy miasta, bądź na poprawę warunków prowadzonej działalności gospodarczej,
- brak uzasadnienia z ekonomicznego punktu widzenia (związane ze skutkami finansowymi uchwalenia zmiany mpzp), np. przeznaczenie terenu pod zieleni urządzonej na terenach prywatnych przeznaczonych pod zabudowę,
- brak uzasadnienia z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego.

Schemat 15. Wnioski o sporządzenie zmiany planów miejscowych złożone w okresie 1.01.2018 – 31.10.2023 r



Źródło: opracowanie własne.

4. AKTUALNOŚĆ STUDIUM

Stosownie do przepisów art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688): „2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...), odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...).”.

Na terenie miasta Rzeszowa nie obowiązuje plan ogólny, w związku z powyższym ocenie aktualności poddawany jest dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa zostało uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z 26 września 2023 r. W związku z powyższym stwierdza się, że jest ono w pełni aktualne, zarówno w aspekcie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzenia wykonawczego jak i przepisów odrębnych.

5. AKTUALNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 3 ustawy opizp, badając aktualność planów miejscowych wzięto pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń planów miejscowych z przepisami art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Aktualność planów miejscowych badano również w kontekście: zaistniałych i potencjalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, stopnia realizacji ustaleń planów, złożonych wniosków o zmianę planów oraz zgodności z nową edycją Studium.

Schemat 16. Metoda oceny aktualności planów miejscowych

Lp.	NAZWA/NUMER PLANU I USTALENIA PLANU			ZGODNOŚĆ PLANU Z PRZEPISAMI ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym				ILOŚĆ POZWOLEŃ NA BUDOWĘ	ILOŚĆ WNIOSKÓW o zmianę MPZP
	STOPIEŃ REALIZACJI			art. 16 ust. 1	art. 15 ust.1 studium nowa edycja (kierunki zagospodarowania)	art. 15 ust. 2 zakres ustaleń	art. 15 ust.1 zgodność z przepisami odrębnymi		
	DO 50%	50%-80%	80%-100%						
1	MPZP Nr 1/95 terenu przy ul. Olbrachta w Rzeszowie skala 1:500 pow. ok. 1,43 ha 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U - pod zab. mieszk. jedn. woln. z dopuszcz. usług nieuciążliwych oraz rzemiosła nieuciążliwego KD1/2 - komunikacja drogowa i urządzenia infrast. techn.			zgodny*1		min. wielkość działki wys. zab. zab. usl - 50% pow. działki miejsca parkingowe 30%	tereny zalewowe stanowiska archeologiczne	0	1
2	MPZP Nr 2/95 przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie skala 1:1000 pow. ok. 3,77 ha UM- zab. usługowo-mieszk. U- usługi MW - zab. mieszk. wielorodzinna Zi - zieleni izolacyjna ZN - zieleni nieurządzonej KL, KD i KX - komunikację EE - urządzenia energetyki			zgodny*1		30%	stanowiska archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej	0	1

Źródło: opracowanie własne.

5.1. Zgodność planów miejscowych z przepisami

5.1.1. Zgodność z art. 16 ust. 1 ustawy opizp

Wszystkie plany miejscowe obowiązujące na terenie Rzeszowa spełniają wymogi art. 16 ust. 1 ustawy, tj. zostały sporządzone z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym; zostały sporządzone na mapach w skali 1:1000, 1:2000 lub 1:500.

5.1.2. Zgodność z art. 15 ust. 1 ustawy opizp - w zakresie zgodności ze Studium

Część planów miejscowych nie jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Są to sytuacje, w których uchwalając nową edycję Studium uwzględniono wnioski o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego. Dotyczy to 8 planów miejscowych (*uchwała - zał. nr 1, tabela poz. 17-43*):

Innym przypadkiem niezgodności planu ze Studium jest brak w planie miejscowym ochrony konserwatorskiej, która została określona w Studium. Dotyczy to 19 planów miejscowych (*uchwała - zał. nr 1, tabela poz. 25-28*).

5.1.3. Zgodność z art. 15 ust. 1 ustawy opizp - w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi

Zgodność planów miejscowych z przepisami odrębnymi zbadano w zakresie uwarunkowań występujących w granicach tych planów. Zmiany uwarunkowań mogących mieć wpływ na ustalenia planów miejscowych w Rzeszowie dotyczą:

- utworzenia nowych form ochrony przyrody, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.) i są to:
 - obszar Natura 2000 Mrowle Łąki PLH180043, dla którego przyjęto plan ochrony - w granicach obszaru obowiązuje mpzp Nr XII/83/99 „we wsi Pogwizdów Nowy”; teren objęty planem został zagospodarowany a plan traci ważność z dniem 1 stycznia 2024 r.; wymagana jest zmiana granic obszaru Natura 2000 w dostosowaniu do stanu faktycznego,
 - otulina rezerwatu przyrody Lisia Góra - brak planów miejscowych w granicach otuliny,
 - pomniki przyrody - w granicach mpzp 253/5/2013-II-A występuje pomnik powołany w 2023 r.; zlokalizowany jest on na gruntach Gminy Miasta Rzeszów w pasie drogowym ul. Św. Mikołaja, w związku z powyższym nie wymaga zmiany planu;
- utworzenia nowego obszaru udokumentowanych złóż kopalin (decyzja Prezydenta Miasta Rzeszowa znak KS-K-G.6528.1.2023 z dnia 27.07.2023 r.) - zatwierdzona została dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego „Budziwój – Początek”, zlokalizowanego na osiedlu Budziwój, w sąsiedztwie rzeki Wisłok, która wymaga uwidocznienia w planie stosownie do przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 2023 r., poz. 633 z późn. zm.) - na przedmiotowym terenie nie obowiązuje plan miejscowy;
- zmiany granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które obowiązują zgodnie z przyjętymi w 2020 r. mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi dla rzeki Wisłok oraz jego dopływów: Strugu, Mrowli i Lubczy, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.) – zgodnie z nowymi zasięgami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nieaktualne stały się oznaczenia tych zasięgów w 6 planach miejscowych (*uchwała - zał. nr 1, tabela poz. 63-68*). Analiza ustaleń planów wykazała, że pomimo nieaktualnych zasięgów, które w planie stanowią treści informacyjne, ustalone w tych planach przeznaczenie i zasady

zagospodarowania terenów nie naruszają ustaleń przepisów ustawy (tereny przeznaczone są pod zieleń lub drogi, w tym drogi już zrealizowane);

- zmiany granic Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 (w 2011 r.) – brak konsekwencji prawnych - decyzja dotycząca GZWP nie zawiera wymogu wprowadzania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów na jego obszarze a ustalenia planów zapewniają ochronę wód podziemnych;
- zmiany w Gminnej Ewidencji Zabytków – na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2022 r., poz. 840 z późn. zm.) objęto ochroną nowe obiekty i obszary; zgodnie z art. 18 i art. 19 w planach miejscowych należy uwzględnić obiekty i obszary wpisane do wpisanych do GEZ; stwierdzono, że 34 plany miejscowe nie posiadają aktualnych ustaleń w zakresie zabytków wpisanych do GEZ; dotyczy to obiektów (np. budynki, kapliczki) i obszarów archeologicznych (*uchwała - zał. nr 1, tabela poz. 29-62*).

Należy zaznaczyć, że organy administracji budowlanej w procedurze wydawania pozwolenia na budowę, są zobowiązane do sprawdzania projektów budowlanych z aktualnymi przepisami, niezależnie od ustaleń planów miejscowych.

5.1.4. Zgodność z art. ust. 2 ustawy opizp – zgodność z wymaganym zakresem ustaleń planów miejscowych

Zgodność ustaleń planów miejscowych z wymogami art. 15 ust. 2, oceniono w kontekście występujących w ich granicach uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono, że plany miejscowe zawierają, z zastrzeżeniem pkt 5.1.3., obowiązkowe ustalenia dotyczące: przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz miejsc parkingowych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

Żaden z planów miejscowych nie zawiera natomiast pełnego katalogu wskaźników określonego w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy opizp po nowelizacji. W tym miejscu należy zaznaczyć, że przepisy przejściowe ustawy z dnia 24 sierpnia 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw nie zobowiązują do stosowania we wszystkich procedowanych planach „nowych” wskaźników, dopuszczając formułowanie ustaleń planu w oparciu dotychczasowe przepisy. W związku z powyższym należy przyjąć, że określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych za pomocą różnych (innych) wskaźników jest prawidłowe i nie uchybia przepisom dotyczącym zakresu ustaleń planu a więc nie powoduje braku aktualności planów miejscowych. Obowiązujące plany mogą stanowić podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

5.2. Aktualność mpzp w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujące plany miejscowe posiadają rezerwy terenów możliwych do zainwestowania. Wielkość tych rezerw została oszacowana w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę,

sporządzonym ramach prac na Studium. Około 53% planów miejscowych obowiązujących w Rzeszowie jest zrealizowana w całości lub znacznym stopniu, natomiast około 27% planów nie została zrealizowana nawet w połowie.

Oceniono, że stosunkowo małe zainteresowanie inwestowaniem na terenach objętych planami nie wynika z nietrafionego przeznaczenia terenów lecz z braku ich uzbrojenia. Dotyczy to głównie większych obszarów przeznaczonych pod osiedla mieszkaniowe. Sytuacja ta zmienia się w ostatnich latach, m. in. ze względu na wyczerpujące się zasoby niezabudowanych uzbrojonych terenów oraz ze względu na prowadzoną przez Miasto politykę ochrony terenów zieleni przed dalszą zabudową.

Nie stwierdzono braku aktualności planów miejscowych w kontekście możliwości realizacji inwestycji publicznych, za wyjątkiem planu dla terenu położonego w sąsiedztwie Ratusza, przewidzianego pod budowę Auli Miejskiej.

Zdarzają się przypadki lokalizowania dróg na podstawie decyzji ZRID w przebiegu nieco innym niż określony w planie miejscowym, co dotyczy najczęściej odgięć osi planowanych dróg lub zwiększonej powierzchni nasypów/skarp; korekty mieszczą się jednak w terenach przeznaczonych pod zieleni, a więc nie wymagają zmiany planu.

Zidentyfikowano plany, które są nieaktualne ze względu na nowe potrzeby i możliwości zagospodarowania terenów – dotyczy to głównie planów uchwalonych kilkanaście lub kilkadziesiąt lat wcześniej, w innej sytuacji społeczno-gospodarczej miasta. Brak aktualności planu wynika również ze zmiany sposobu użytkowania terenów sąsiednich, zagospodarowanych na podstawie decyzji administracyjnych. W takich przypadkach uzasadnione są zmiany planów miejscowych w celu umożliwienia realizacji aktualnych zamierzeń inwestycyjnych, wyartykułowanych często w składanych wnioskach o zmianę planów.

Za nieaktualne uznano w szczególności plany, które: ograniczają możliwość realizacji inwestycji celu publicznego, blokują możliwość poprawy wizerunku ważnych rejonów miasta lub możliwość efektywnego wykorzystania terenu, np. w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Oceniono, że jest to co najmniej 24 plany miejscowe (*uchwała zał. nr 1, tabela poz. 1-24*), przy czym do zmiany połowy z nich Rada Miasta Rzeszowa już przystąpiła. Również w nowej edycji Studium uwzględniono zasadność zmiany przeznaczenia niektórych terenów, poprzez określenie dla nich nowych, aktualnych kierunków zagospodarowania.

6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH - ANALIZA POTRZEB DOTYCZĄCYCH SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Decydujący wpływ na kształt Wieloletniego programu sporządzania planów [WPSP] miał fakt wejścia w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którą na Mieście ciąży obowiązek uchwalenia planu ogólnego do dnia 31 grudnia 2025 r. W związku z powyższym, formułując WPSP wzięto pod uwagę przede wszystkim konieczność zakończenia rozpoczętych procedur, które uznano za aktualne (pozostałe zostaną przedstawione Radzie Miasta Rzeszowa do uchylecia) oraz podjęcie nowych planów głównie tam, gdzie będzie to stanowiło realizację polityki przestrzennej miasta zapisanej w Studium.

W optymistycznym wariantcie, w wyniku realizacji WPSP (przyjętego na lata 2024 - 2026) przewiduje się zwiększenie pokrycia miasta planami miejscowymi o około 1000 ha.

Niniejszy WPSP jest dokumentem pomocniczym do prowadzenia działań planistycznych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa a przyjęte w niej założenia mogą ulegać zmianom.

Co miało wpływ na ustalenia WPSP:



W Studium (2023) określono:

- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe i są to obszary wskazane w Studium jako obszary przestrzeni publicznych, dla których należy opracować plan miejscowy to: dolina Wisłoka i dolina Strugu,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; plany miejscowe (inne niż te, dla których występuje obowiązek ich sporządzenia), sporządzane będą w celu ochrony szeroko rozumianego interesu publicznego dla:
 - obszarów pod realizację nowych inwestycji celu publicznego, w tym: zieleni publicznej, usług publicznych, dróg publicznych głównego układu komunikacyjnego miasta, poszerzenia cmentarzy komunalnych;
 - innych obszarów strategicznych dla miasta, w celu ochrony ładu przestrzennego, w tym: dla ochrony zasobów oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych, dla ochrony zasobów i walorów kulturowych, w obszarach zainwestowanych objętych strefami ochrony konserwatorskiej, w pierwszej kolejności tych, które nie posiadają ochrony prawnej,
 - dla ochrony przed niepożądanym zagospodarowaniem, w kluczowych dla wizerunku miasta lub osiedla rejonach, np. dla terenów w śródmieściu, dla obszarów wskazanych do przekształceń, dla obszarów centrów osiedlowych;
 - innych obszarów strategicznych dla miasta, w celu stworzenia rezerwy pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą – projektowane obszary: usługowe U i produkcyjno-usługowe PU;
 - obszarów mieszkaniowych M, w tym wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

„Ponadto przewiduje się opracowanie planów miejscowych, dla obszarów pod inwestycje, których lokalizacja może nastąpić wyłącznie w oparciu o plan miejscowy. Są to wskazane w Studium: obszary nowych lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary pod poszerzenia cmentarzy (komunalnych i parafialnych) wraz z pasem ochrony sanitarnej.

Plany miejscowe dla obszarów ekologicznych z możliwością ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – EM powinny być sporządzane dopiero po wyczerpaniu zasobów terenów do inwestowania na obszarach mieszkaniowych M”.

➤ WYKAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH W WPSP

1. Projekty planów miejscowych do kontynuowania - 1

(projekty z zaawansowaną procedurą [po etapie opiniowania i uzgodnień] przewidziane do uchwalenia w I kwartale 2024 r.):

- projekt ZM. MPZP Nr 301/6/2018 mpzp Nr 145/16/2006 przy al. Witosa,
 - projekt MPZP Nr 314/9/2019 w rejonie ul. Bł. Karoliny i ul. Ustrzyckiej w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 201/13/2010 „Staromieście – Przy Drodze” (część I),
 - projekt MPZP NR 325/1/2022 po północno - zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie,
 - projekt MPZP NR 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr W. Kopisto w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 341/8/2023 Aula Miejska w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 337/4/2023 w rejonie al. Tadeusza Rejtana,
 - projekt MPZP Nr 253/5/2013 „Dworzec” (w części – PKS),
 - projekt MPZP Nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie.
- 8 projektów zmienia ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

2. Projekty planów miejscowych do kontynuowania - 2

(projekty z zaawansowanymi pracami projektowymi, przewidziane do uchwalenia w 2024r.):

- projekt MPZP Nr 235/3/2012 „Prochownia” w rej. ul. Bałtyckiej,
 - projekt MPZP Nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rej. ul. Sikorskiego -część II,
 - projekt MPZP NR 273/10/2015 w rejonie al. Żołnierzy I Armii WP,
 - projekt MPZP Nr 284/7/2016 Kopiec Konfederatów Barskich,
 - projekt MPZP Nr 302/7/2018 po południowej stronie ul. Olbrachta w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 311/6/2019 "Zakole Wisłoka" w Rzeszowie [zm.],
 - projekt MPZP nr 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie [zm.],
 - projekt MPZP Nr 321/2/2021 "Ogrody Staromiejskie" w Rzeszowie [zm.],
 - projekt MPZP Nr 324/5/2021 "Dolina Wisłoka" w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 339/6/2023 „Staroniwa – PD – Dolinki” w Rzeszowie [zm.],
 - projekt MPZP Nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie [zm.],
 - projekt MPZP Nr 334/1/2023 "Przybyszówka - Południe" [zm.],
 - projekt MPZP Nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie [zm.],
 - projekt MPZP Nr 336/3/2023 w sąsiedztwie galerii Millenium Hall w Rzeszowie,
 - projekt MPZP Nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie.
- 7 projektów zmienia ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

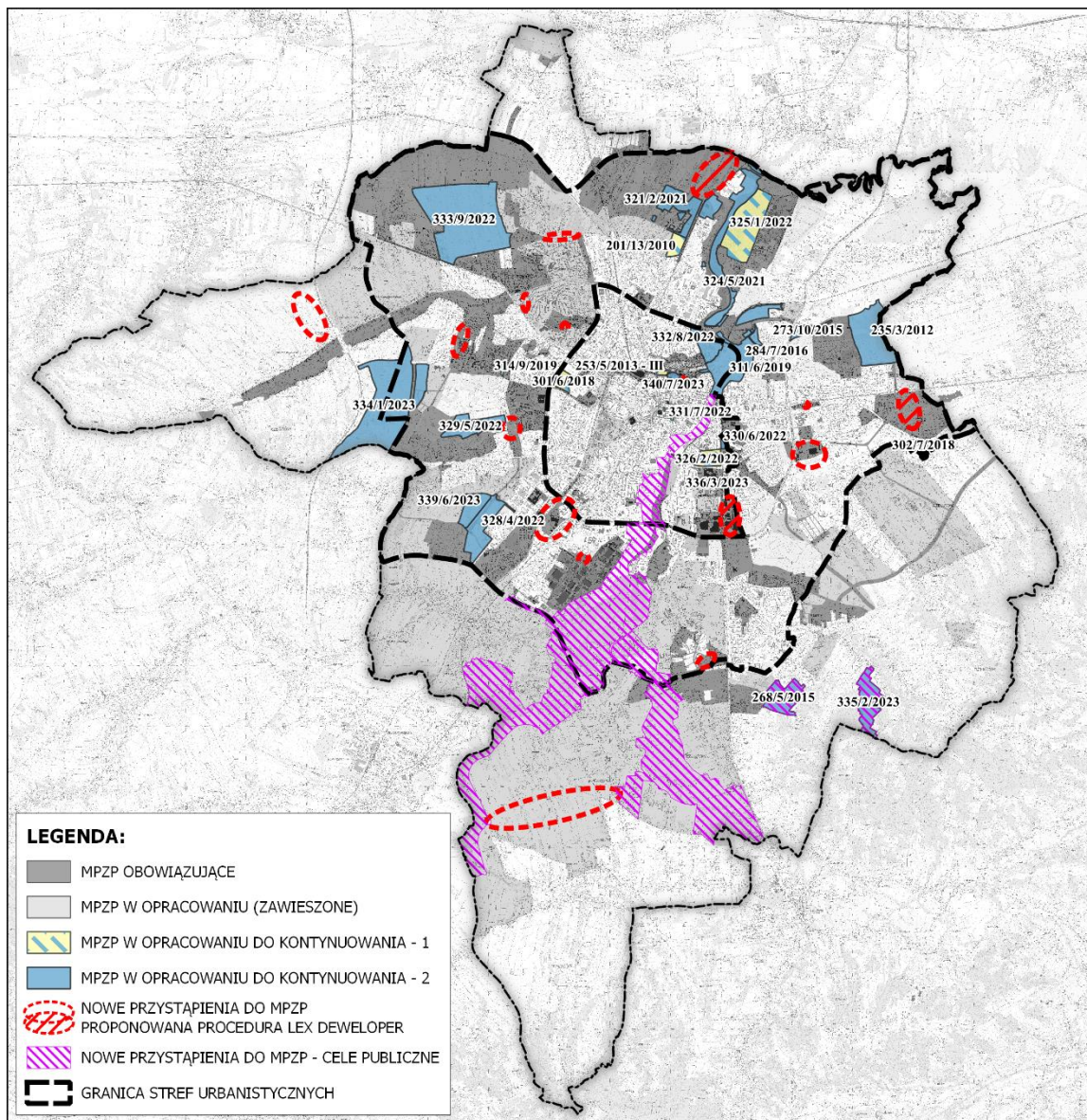
3. Nowe przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych

[niektóre z przystąpień mogą zostać zastąpione postępowaniem „lex – developer”]

- planowane przystąpienia wynikające z konieczności zabezpieczenia terenów przed zabudową, zgodnie ze Studium, dotyczą:
 - rejonu planowanej drogi publicznej na osiedlu Budziwój - rejon ul. Senatorskiej, ul. Śnieżnej i ul. Jana Pawła II,
 - rejonu planowanej drogi na przedłużeniu ul. Krogulskiego, na osiedlu Baranówka,
 - terenów dolin rzecznych Wisłoka i Strugu – przestrzenie publiczne wg Studium,
 - terenu lokalnej dolinki w rejonie al. Wyzwolenia, na osiedlu gen. Andersa,
 - rejonu ul. Stadionowej na osiedlu Przybyszówka;

- planowane przystąpienia wynikające z uwzględnienia wniosków o zmianę planów (w celu poprawy wizerunku ważnych rejonów miasta lub istotnej poprawy warunków prowadzenia działalności gospodarczej), dotyczą:
 - rejonu al. Armii Krajowej, ul. Bohaterów X SDP i ul. Witolda w Rzeszowie,
 - rejonu skrzyżowania ul. Podkarpackiej i Batalionów Chłopskich,
 - rejonu ul. Lubelskiej w okolicy firmy Sanofi,
 - terenu osiedla zabudowy wielorodzinnej na osiedlu Kotuli,
 - terenu zabudowy wzdłuż ul. Lwowskiej w rejonie Szpitala Wojewódzkiego nr 2,
 - rejonu ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka - zabudowa przemysłowa,
 - rejonu ul. Kilińskiego - śródmieście,
 - fragmentu os. Drabinianka w rejonie potoku Matysówka,
 - rejonu ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej,
 - terenu przy ul. Lwowskiej w bezpośrednim sąsiedztwie gm. Krasne (dodatkowo brak zgodności planu ze Studium),
 - terenu przy ul. Lubelskiej w sąsiedztwie gm. Trzebownisko (dodatkowo brak zgodności planu ze Studium),
 - rejonu południowo-wschodniego odcinka ul. Rejtana (dodatkowo brak zgodności planu ze Studium).

Schemat 17. Tereny przewidziane do sporządzenia planów miejscowych wg wieloletniego programu sporządzania planów [WPSP] – mapa poglądowa.



Źródło: opracowanie własne.

III. OPINIA MIEJSKIEJ KOMISJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ W RZESZOWIE

Uchwała
Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Rzeszowie
z dnia 16 listopada 2023 r.

w sprawie zaopiniowania opracowania „Wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Rzeszowie - X 2023 r.”

Na podstawie zarządzenia Nr VIII/2037/2022 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 14 października 2022 r. w sprawie powołania, organizacji i trybu działania Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Rzeszowie i Regulaminu Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Rzeszowie oraz art. 17 pkt 6 lit a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.),

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Rzeszowie
uchwała, co następuje:

§ 1

Opiniuje się **pozytywnie** opracowanie „Wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Rzeszowie - X 2023 r.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Miejskiej Komisji
Urbanistyczno – Architektonicznej



mgr inż. arch. Maciej Trybus