

Uchwała Nr XXII/358/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024
pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka
w Rzeszowie w części I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1.1.Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, zwany dalej planem miejscowym.

2.Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 3,1 ha położony pomiędzy ul. Witolda, ul. Niemierskiego a potokiem Młynówka, na osiedlu Mieszka I, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§2.Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§3.1.Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) KDD – teren drogijazdowej;
- 3) ZN-ZPN – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej.

2.Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego.

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, które są związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających.

4. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 3, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§4.1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 3) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 4) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe (usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym) i regionalne;
- 5) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 6) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połąci mniejszym lub równym 12°;
- 8) drodze rowerowej – należy przez to rozumieć drogę, o której mowa w art.8 ust.1¹ ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§5.1. W części graficznej planu miejscowego został uwidoczniony obszar zagrożenia powodzią Młynówki.

2. Tereny, położone w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§6. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i garaży, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§7.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu;

- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie części wód deszczowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony w lit. c nie jest możliwe, do kanalizacji deszczowej, rowów i cieków wodnych z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,

- b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§8. Gospodarowanie odpadami:

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§9. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzą:
 - a) teren drogi dojazdowej 1KDD, którego kontynuacja do ul.Niemierskiego jest przewidywana po zachodniej stronie obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej [kp], stanowiące przeznaczenie uzupełniające terenów: 1UZ, 1KDD i 1ZN-ZPN;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym – poprzez ul. Witolda.

§10. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów, według poniższej tabeli:

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu lub alternatywnie rodzaj usługi		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	4,0	2,0
		na każde 100 m ² pozostałej powierzchni użytkowej	2,0	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	2,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	1,5	1,0

	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	2,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
UWAGI: 1. **Ilekoć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie. 2. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej. 3. Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0. 4. Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku. 5. W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.				

§11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§12.1. Wyznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1UZ, ustalając dla niego przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) charakter usług – ogólnomiejskie lub regionalne;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 45%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,0;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 35,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 10,
 - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych;
- 8) linią podziału wewnętrznego wydziela się część terenu oznaczoną symbolem [kp] do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową, w formie ogólnodostępnej drogi rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

3.Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z ul. Witolda, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażach podziemnych lub wielopoziomowych;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

§13.1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD, ustalając dla niego przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2.Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) plac do zawracania – o wymiarach nie mniejszych niż 20,0 m x 20,0 m;
- 3) droga dla pieszych i rowerów – o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;
- 5) linią podziału wewnętrznego wydziela się część terenu oznaczoną symbolem [kp] do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową, w formie ogólnodostępnej drogi rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

§14.1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1ZN-ZPN, ustalając dla niego przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2.Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) zieleń naturalna – na co najmniej 40% powierzchni terenu;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 95%;
- 3) wzdłuż potoku Młynówka – nawierzchnie trawiaste, umożliwiające wykonywanie robót związanych z utrzymywaniem wód;
- 4) linią podziału wewnętrznego wydziela się część terenu oznaczoną symbolem [kp] do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową, w formie ogólnodostępnej drogi rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

3.Dostępność komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust.1 – z terenu drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 1KDD.

Rozdział 3.
Przepisy zmieniające

§15. Traci moc uchwała nr LV/1013/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r., poz. 2703), w części objętej niniejszą uchwałą.

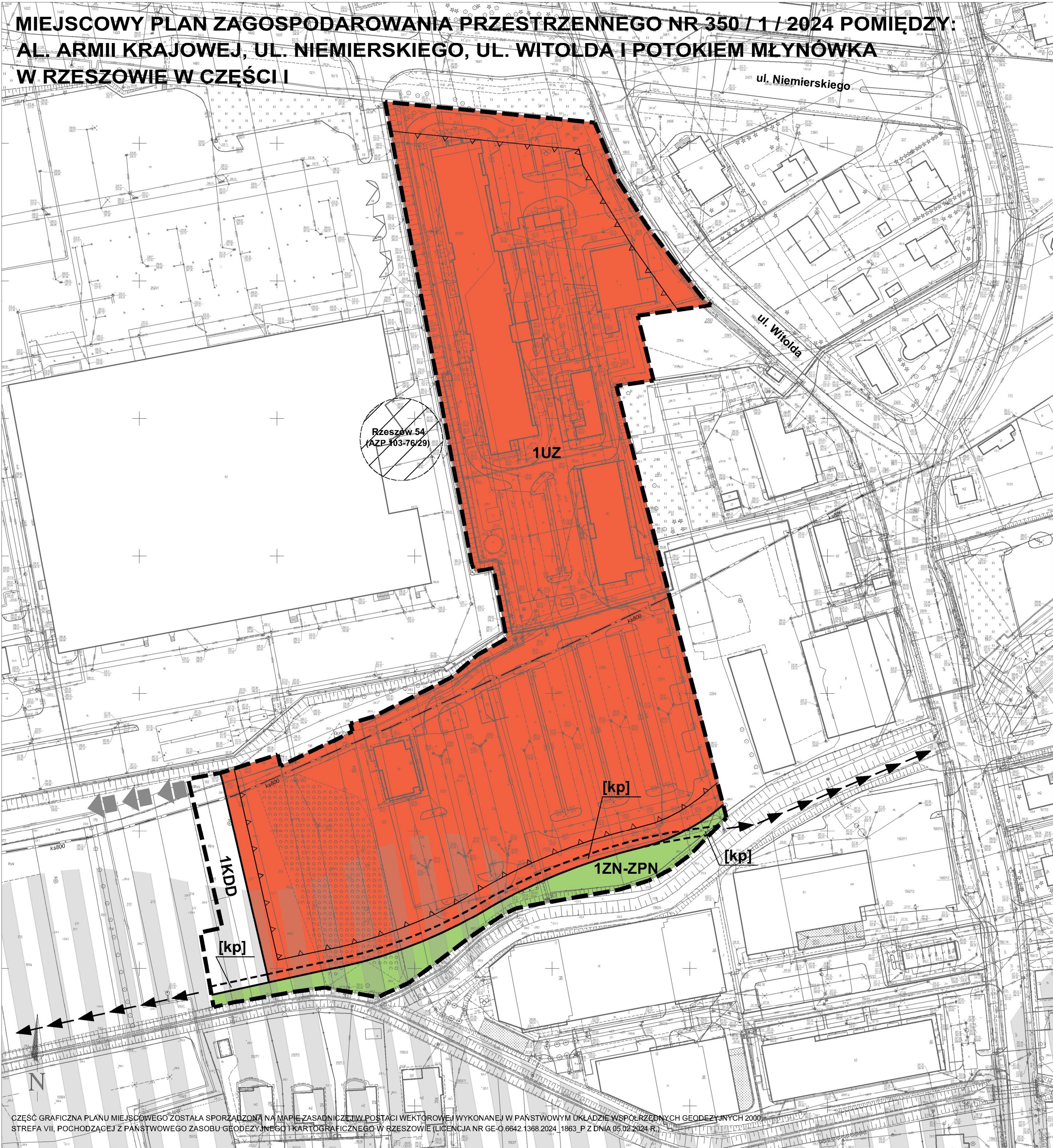
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 350 / 1 / 2024 POMIĘDZY:
AL. ARMII KRAJOWEJ, UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA
W RZESZOWIE W CZĘŚCI I



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/358/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 25 LUTEGO 2025 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO
SKALA 1 : 1 000



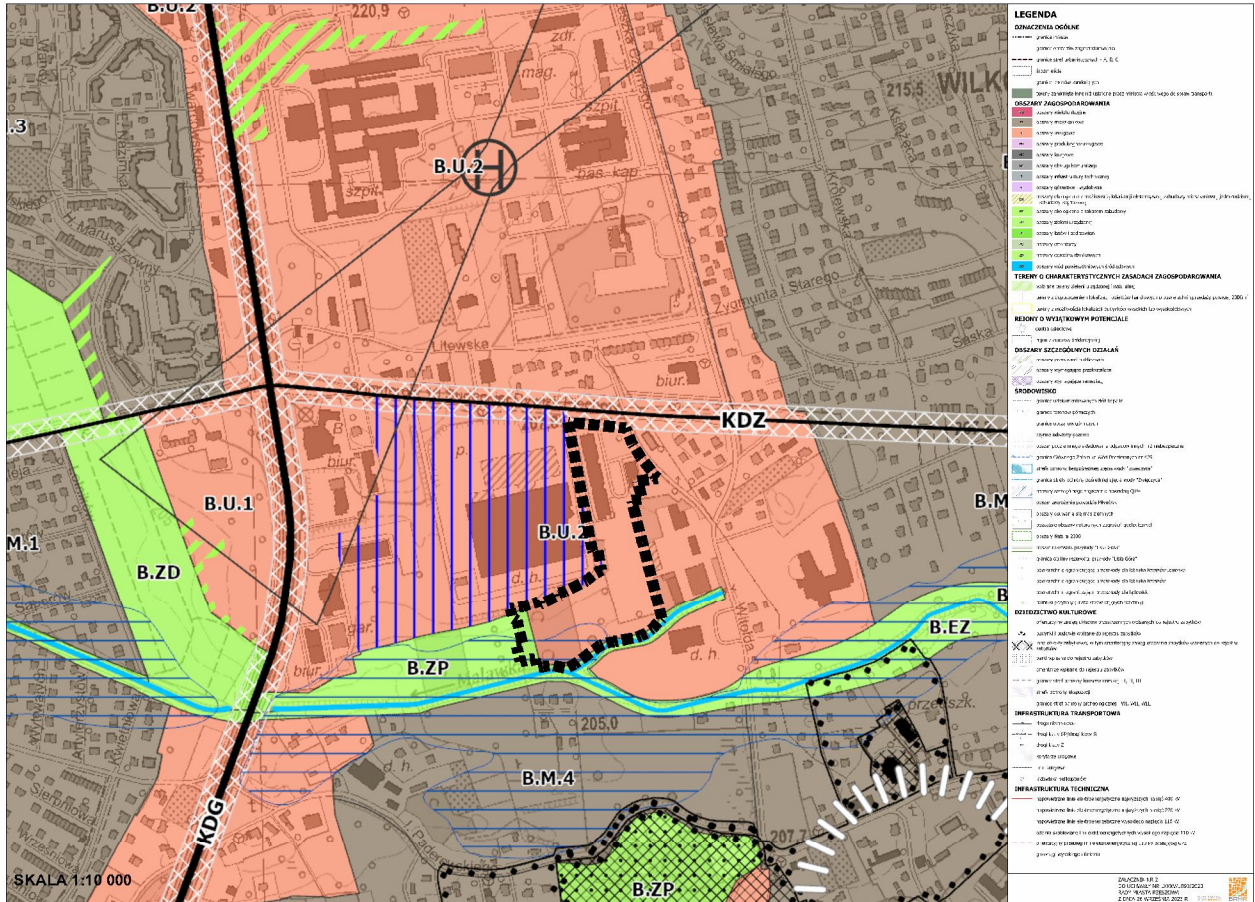
LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- UZ** TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- ZN-ZPN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ NISKIEJ
- [kp]** WYDZIELONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚCI TERENÓW DO ZAGOSPODAROWANIA POD KOMUNIKACJĘ PIESZO-ROWEROWĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ul. Witolda** NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC
- OBSZAR ZAGROŻENIA POWODZIĄ MŁYNÓWKI
- PRZEWIDYWANA KONTYNUACJA CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM
- PRZEWIDYWANA KONTYNUACJA DROGI DOJAZDOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- Ø 800 OŚ ISTNIEJĄCEGO KOLEKTORA SANITARNEGO Ø800 mm
- Rzeszów 54 (AZP 103-76/29)** STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE RZESZÓW 54 (AZP 103-76/29) WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁA NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM (CZARNY KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 350 / 1 / 2024 POMIĘDZY: AL. ARMII KRAJOWEJ, UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA W RZESZOWIE W CZĘŚCI I



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE (LICENCJA NR GE-0.6642.1368.2024.1863_P Z DNIA 05.02.2024 R.)

WYBRANE OZNACZENIA:
U obszary usługowe **ZP** obszary zieleni urządzonej **EZ** obszary ekologiczne z zakazem zabudowy obszary zagrożenia powodzią Młynówki

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/358/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - 1) środki Unii Europejskiej,
 - 2) kredyt bankowy,
 - 3) emisja obligacji komunalnych,
 - 4) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXII/358/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 lutego 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024
pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka
w Rzeszowie w części I

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XCII/2034/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni około 17,2 ha.

Przystąpienie do opracowania planu podyktowane było pojawieniem się nowych zamierzeń inwestycyjnych oraz nowych możliwości wynikających z uchwalonego pod koniec 2023 r. Studium, a także potrzebą ochrony obudowy biologicznej potoku Młynówka.

Ze względu na znaczenie dla miasta i regionu planowanej przez Szpital Pro Familia inwestycji, współfinansowanej z ograniczonych w czasie środków z funduszy europejskich, zdecydowano się na etapowe sporządzanie projektu planu miejscowego. W związku z powyższym przedstawia się Radzie Miasta Rzeszowa mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, obejmujący obszar o powierzchni około 3,1 ha.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia: teren usług zdrowia i pomocy społecznej (1UZ), teren drogi dojazdowej (1KDD), teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej (1ZN-ZPN). W planie zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy ul. Witolda a al. Armii Krajowej. Wzdłuż potoku Młynówka zostały wydzielone liniami podziału wewnętrznego części terenów pod komunikację pieszo-rowerową [kp] w formie ogólnodostępnej drogi rowerowej.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.).

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym. Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został przekazany Radzie Miasta Rzeszowa i zamieszczony w BIP-ie.

Plan miejscowy rodzi skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego, tj. drogi dojazdowej.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu miejscowego oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu miejscowego.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania projektu, zasadne jest przedstawienie Radzie Miasta Rzeszowa projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, w celu uchwalenia.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda
i potokiem Młynówka 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 oraz ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 19 lutego 2024 r., zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XCII/2034/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie, w prasie miejscowej – „Super Nowości” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 12 marca 2024 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły 2 wnioski złożone w wyznaczonym terminie, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie obejmował powierzchnię około 17,2 ha. Obecnie na ww obszarze obowiązują: mpzp nr 16/2/99 zespołu usług nieuciążliwych przy alei Armii Krajowej w Rzeszowie, mpzp nr 17/3/99 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie (wraz ze zmianami nr 1/53/4/02 oraz 179/6/2009) oraz mpzp nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie.

Południowa część przedmiotowego obszaru, położona w sąsiedztwie Młynówki, nie jest objęta planem miejscowym.

Ww. obowiązujące plany miejscowe oraz ich zmiany zostały sporządzone wiele lat temu i są w dużej mierze nieaktualne. Pojawiły się nowe potrzeby, a także nowe możliwości wynikające z uchwalenia we wrześniu 2023 r. nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 opracowany został ze względu na potrzebę:

- uporządkowania sytuacji planistycznej (jeden plan zamiast kilku planów z późn. zm.),
- ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium oraz aktualnymi potrzebami Inwestorów,

- rozwoju usług publicznych związanych z ochroną zdrowia,
- rozwiązania problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- poprawę jakości przestrzeni w najbardziej eksponowanej – zachodniej części obszaru objętego planem, położonej przy al. Armii Krajowej.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Ze względu na znaczenie dla miasta i regionu planowanej przez Szpital Pro-Familia inwestycji, współfinansowanej z ograniczonych w czasie środków z funduszy europejskich, zdecydowano się na etapowe sporządzanie projektu planu miejscowego. W związku z tym przeprowadzone zostaną dwie osobne procedury dla dwóch projektów:

- mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, obejmujący obszar o powierzchni około 3,1 ha,
- mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, obejmujący obszar o powierzchni około 14,1 ha.

W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, został przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 21 listopada 2024 r., gdzie uzyskał pozytywną opinię. W listopadzie 2024 r., projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 20 grudnia 2024 r. do 21 stycznia 2025 r. Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został przekazany Radzie Miasta Rzeszowa i zamieszczony w BIP-ie.

W wyniku uwzględnienia dwóch uwag, złożonych w trakcie konsultacji społecznych, usunięto błąd językowy w tekście uchwały (zastosowano poprawną formę „z wyjątkiem”) oraz poprawiono numerację terenu drogi dojazdowej na „1KDD”.

Wprowadzone zmiany pozostają bez wpływu na merytoryczne ustalenia planu i nie wymagają ponowienia procedury.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Priorytetem projektu było ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z nowymi potrzebami wyrażonymi w złożonym wniosku do projektu planu miejscowego. Związane są one z zamierzeniami inwestycyjnymi Szpitala Pro-Familia, czyli rozbudowy istniejącego szpitala i budowy nowych obiektów związanych z jego funkcjonowaniem. Ustalone w obowiązującym mpzp nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie wskaźniki i parametry urbanistyczne ograniczają planowaną rozbudowę.

Ze względu na ponadlokalny charakter usług świadczonych przez Pro-Familię oraz ważny interes społeczny jakim jest zapewnienie dostępu do szerokiej gamy podstawowych i specjalistycznych usług medycznych, zasadnym jest umożliwienie realizacji zamierzonych inwestycji.

W południowej części obszaru objętego planem miejscowym wzdłuż potoku Młynówka przewidziano ogólnodostępną komunikację pieszo-rowerową [kp]. Wyznaczono teren komunikacji drogowej publicznej 1KDD stanowiący odcinek drogi dojazdowej w formie sięgacza. Droga dojazdowa i komunikacja pieszo-rowerowa będą miały kontynuację w II części mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie. Połączenia komunikacyjne będą służyć ogółowi mieszkańców miasta.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony również teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej 1ZN-ZPN stanowiący obudowę biologiczną potoku Młynówka, który pełni ważną rolę pod względem krajobrazowym i infrastrukturalnym, stanowiąc element błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Ww. zagadnienia uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, a także potrzeb zrównoważonego rozwoju co uzasadniono poniżej.

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest w znacznym stopniu zainwestowany. Zlokalizowany jest tu zespół obiektów szpitala Pro Familia wraz z parkingiem. Pozostała część stanowi zielen naturalną w sąsiedztwie potoku Młynówka.

Uchwalony w 2013 r. mpzp nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie stał się nieaktualny ponieważ ogranicza możliwości rozwoju szpitala.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I wprowadza nowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania, umożliwiając rozwój usług zdrowia i pomocy społecznej.

W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone następujące przeznaczenia:

- teren usług zdrowia i pomocy społecznej 1UZ,
- teren drogi dojazdowej 1KDD,
- teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej 1ZN-ZPN.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie terenów pod usługi zdrowia i pomocy społecznej, co stanowi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania.

Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej 1UZ, określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym

miejsz przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. W projekcie planu nie ustalono dla terenu 1UZ maksymalnej intensywności zabudowy co oznacza brak ograniczeń w ilości i powierzchni kondygnacji innych niż nadziemne.

Ustalenie wyższych niż w dotychczas obowiązującym planie wskaźników umożliwi lokalizację bardziej intensywniej zabudowy, która będzie się dobrze wpisywać w otaczający krajobraz i sąsiedztwo.

Nowe ustalenia umożliwią dalszy rozwój istniejącego szpitala z jednoczesnym poszanowaniem ładu przestrzennego.

Ze względu na istniejące uwarunkowania, w tym istniejącą strukturę własnościową (przeważająca część terenu 1UZ stanowi własność jednego podmiotu), nie występuje potrzeba określania w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Nie wynika to także z ustaleń Studium, w którym „*nie wskazuje się obszarów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości*”.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren drogi dojazdowej 1KDD, który będzie miał kontynuację w projekcie mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II. Teren drogi dojazdowej 1KDD w Studium znajduje się w granicach obszaru zieleni urządzonej B.ZP, co nie stanowi naruszenia ustaleń Studium, gdyż infrastruktura techniczna i transportowa w obszarach zieleni urządzonej ZP jest funkcją dopuszczoną. W Studium, w rozdziale *Jak czytać ustalenia Studium. Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*, stwierdzono ponadto „*Obszary zagospodarowania mogą zostać objęte w całości lub w części planem miejscowym, w sposób zapewniający zachowanie proporcji poszczególnych funkcji przypisanych do obszaru zagospodarowania . Spełnienie ww. warunku nie jest konieczne w przypadku sporządzania planu miejscowego pod inwestycje celu publicznego, infrastrukturę techniczną, usługi czasu wolnego, zieleni urządzonej, ogrodnictwo działkowe, lasy i wody śródlądowe.*” Droga dojazdowa 1KDD jest inwestycją celu publicznego.

Uwaga:

W projekcie planu, upublicznionym w ramach konsultacji społecznych teren drogi dojazdowej został oznaczony jako 1¹KDD, jednak w wyniku uwzględnienia uwagi, dotyczącej braku zgodności takiej numeracji terenu z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404), zmieniono ww oznaczenie na 1KDD. Zmiana ta ma charakter porządkujący i pozostaje bez wpływu na merytoryczne ustalenia planu.

Wzdłuż potoku Młynówka, został w projekcie planu wyznaczony teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej 1ZN-ZPN, który w Studium znajduje się częściowo w granicach obszaru zieleni urządzonej B.ZP a częściowo w granicach obszaru ekologicznego z zakazem zabudowy B.EZ. Dla terenu 1ZN-ZPN ustalono w planie, że zielen naturalna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni terenu a udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 95%. Wzdłuż potoku Młynówka nakazano nawierzchnie trawiaste, umożliwiające wykonywanie robót związanych z utrzymaniem wód.

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy ul. Witolda a al. Armii Krajowej.

Wzdłuż potoku Młynówka, w granicach terenów 1ZN-ZPN, 1UZ oraz 1KDD zostały wydzielone liniami podziału wewnętrznego części terenów do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową w formie drogi rowerowej.

Zgodnie z art. 8 ust. 1¹ ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.):

„1¹. Droga wewnętrzna przeznaczona wyłącznie do ruchu:

1) osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego albo

2) pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego
– jest drogą rowerową.”

W pasach drogowych dróg publicznych znajdują się natomiast części „przeznaczone do ruchu pieszych lub osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch” w formie drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów lub pobocza (§27 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych).

W drodze publicznej dojazdowej 1KDD, poza wydzieloną liniami podziału wewnętrznego komunikacją pieszko-rowerową w formie drogi rowerowej, może znaleźć się droga dla pieszych i rowerów, stąd w §13 ust.2 pkt 3 uchwały określono jej parametry (szerokość nie mniejsza niż 3,0 m).

Wg Światowej Komisji Środowiska i Rozwoju „Zrównoważony rozwój to taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie”. Zrównoważony rozwój opiera się na: poszanowaniu środowiska, postępie społecznym i wzroście gospodarczym.

Projekt miejscowego planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska potrzeby poprzez określenie zasad ochrony: powietrza, środowiska wodno-gruntowego, przyrody, w tym obudowy biologicznej potoku Młynówka oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i garaży.

Projekt miejscowego planu uwzględnia potrzeby postępu społecznego i wzrostu gospodarczego poprzez umożliwienie rozwoju usług zdrowia i pomocy społecznej o randze ogólnomiejskiej i regionalnej.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez: ustalenie wysokości i intensywności zabudowy z poszanowaniem sąsiedztwa, zachowanie potoku Młynówka jako osi widokowej i kompozycyjnej oraz wyznaczenie wzdłuż potoku pasa terenu wolnego od zabudowy z zielenią niską urządzoną lub naturalną.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady:

- ochrony powietrza – poprzez zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony wód podziemnych – poprzez:
 - objęcie całego obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji oprowadzane będą poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem stosowania urządzeń spowalniających odpływ, dopuszczono retencję,

- z pozostałych terenów – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszczono odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,
- w terenach zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
- ochrony jakości życia mieszkańców – poprzez:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i garaży,
 - utrzymanie terenów zieleni naturalnej i zieleni urządzonej wzdłuż potoku Młynówka z dopuszczeniem lokalizacji komunikacji pieszo-rowerowej,
- ochrony przyrody i krajobrazu – poprzez:
 - nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, dopasowanych do przeznaczenia każdego z terenów,
 - utrzymanie obudowy biologicznej potoku Młynówka.

Wszystkie rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zmniejszają jednocześnie podatność na zmiany klimatu.

W obszarze objętym projektem planu brak jest gruntów leśnych a tereny rolne wysokich klas, ze względu na położenie w granicach miasta, nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W obszarze objętym projektem planu brak jest złóż kopalin.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się obiekty lub obszary objęte ochroną konserwatorską ani dobra kultury współczesnej, natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1UZ znajduje się stanowisko archeologiczne Rzeszów 54 (AZP 103-76/29), wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa. Uwidocznienie tego stanowiska w części graficznej planu miejscowego, jako treści informacyjnej, było warunkiem koniecznym do uzyskania uzgodnienia projektu przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z realizacją ustaleń planu. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, zakazuje się w granicach objętych planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Plan nie wyznacza terenów produkcji, dlatego brak jest zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, niosących skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W granicach objętych projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo Wodne ani obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Na części obszaru objętego planem mogą wystąpić lokalne podtopienia wodami Młynówki, możliwe do wyeliminowania poprzez przeprowadzenie kompleksowej regulacji potoku wraz z budową zbiornika retencyjnego na granicy miasta i Gminy Krasne.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie terenu 1UZ.

Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w tzw. obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i transportową.

Ze względu na korzystne położenie obszaru w strukturze miasta, w projekcie planu przewiduje się w terenie usług zdrowia i pomocy społecznej zabudowę o dużej intensywności. Ustalenia projektu planu gwarantują optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

Obszar objęty planem miejscowym stanowi własność podmiotu gospodarczego Pro-Familia Rzeszów Tomasz Łoziński Spółka Komandytowa. Pozostałe grunty należą do Gminy Miasto Rzeszów. W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważająca część obszaru objętego projektem planu miejscowego została przeznaczona pod usługi zdrowia i pomocy społecznej 1UZ, co wynika z uwzględnienia wniosku złożonego przez Pro-Familię. Teren drogi dojazdowej 1KDD został wyznaczony na działkach miejskich natomiast teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej 1ZN-ZPN na fragmentach działek należących do Pro-Familii i Gminy Miasto Rzeszów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez:

- zapewnienie rozwoju usług zdrowia i pomocy społecznej o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym,
- wyznaczenie wzdłuż potoku Młynówka ogólnodostępnej komunikacji pieszo-rowerowej,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka poprzez wyznaczenie terenów zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej niskiej,
- wyznaczenie terenu drogi dojazdowej 1KDD.

Uwaga:

W projekcie planu, upublicznionym w ramach konsultacji społecznych teren drogi dojazdowej został oznaczony jako 1¹KDD, jednak z obawy o brak zgodności takiego oznaczenia z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404), zmieniono ww oznaczenie na 1KDD. Zmiana ta ma charakter porządkujący i pozostaje bez wpływu na merytoryczne ustalenia planu.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia. Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ograniczeń w zakresie lokalizacji sieci szerokopasmowych.

Dla zabudowy przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej, a także z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych przewidziano do kanalizacji sanitarnej. Ustalono szczegółowe zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z ul. Witolda oraz z drogi dojazdowej 1KDD.

Dla terenu usług zdrowia i pomocy społecznej 1UZ, ustalono sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość zgodnie z Zarządzeniem nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r.

Ilość miejsc parkingowych obliczana będzie, zgodnie z tabelą w §10 uchwały, w stosunku do powierzchni użytkowej. Definicja powierzchni użytkowej w tekście uchwały, została doprecyzowana w stosunku do wersji uchwały poddanej konsultacjom społecznym, w celu uspoijnienia jej z przepisami Prawa budowlanego. Wprowadzona zmiana pozostaje bez wpływu na merytoryczne ustalenia planu i nie wymaga ponowienia procedury.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Studium, w którym określono kierunki rozwoju miasta. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną podzielono na strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania (w ich granicach mogą być lokalizowane różne funkcje: dominujące, uzupełniające i dopuszczone). Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie B – miejskiej. W tej intensywnie zagospodarowanej części miasta nie przewiduje się rozwoju produkcji rolniczej.

Mając na uwadze powyższe, w opracowanym projekcie planu nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod funkcję rolniczą.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Obszar ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z drogi publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim – ul. Witolda. W planie wyznaczono również teren drogi dojazdowej 1KDD. Kontynuacja tej drogi do ul. Niemierskiego objęta będzie mpzp nr 350/1/2024 w części II.

Na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej istnieje możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy ul. Witolda a al. Armii Krajowej. Wzdłuż potoku Młynówka, w granicach terenów 1UZ, 1KDD oraz 1ZN-ZPN zostały wydzielone liniami podziału wewnętrznego części terenów do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową.

Nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i będzie stanowiła uzupełnienie już istniejącej zabudowy, co zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego.

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

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 uchwalonego 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, mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie znalazł się w grupie planów zasadnych do sporządzenia w pierwszej kolejności, ze względu na poprawę wizerunku ważnych rejonów miasta oraz istotną poprawę warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

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

Skutkiem uchwalenia planu będzie wzrost wartości nieruchomości, wynikający ze zmiany zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz objęcia planem miejscowym terenów dotąd nim nie objętych. W związku z powyższym, przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków. Plan miejscowy będzie rodził skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego, tj. drogi dojazdowej.