

Uchwała Nr XXV/420/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024
przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie.**

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 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 0,98 ha położony na osiedlu Mieszka I, pomiędzy Wisłokiem a al. Tadeusza Rejtana, po południowej stronie centrum handlowego „Merkury Market”, 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) 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) 1U – teren usług;
- 3) 1KR-KOG – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu;
- 4) 1KP-ZP - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej.

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.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek z jednym lokalem mieszkalnym, w którym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego (usługowego) przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - b) budynek z więcej niż jednym lokalem mieszkalnym, w którym funkcja mieszkalna i usługowa występuje w dowolnych proporcjach, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) 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;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) 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;
- 6) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą 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;
- 7) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym,
- 10) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 11) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 12) 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;

- 13) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy, stropodachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°.

2. Przywołana w planie nazwa ulicy jest nazwą obowiązującą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. 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.

§ 6. Ustala się, że zabudowa na terenach objętych planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską.

§ 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 90 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 kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 25 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 i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające kanalizacją deszczową bezpośrednio do rzeki Wisłok, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) pozostałe tereny – retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie kanalizacją deszczową bezpośrednio do rzeki Wisłok;
- 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 planu miejscowego tworzą:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu 1KR-KOG,
 - b) teren komunikacji pieszo – rowerowej lub zieleni urządzonej 1KP-ZP;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzy al. Tadeusza Rejtana.

§ 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
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	1,0
usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	2,0	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m²</i>	1,0	1,0

		<i>powierzchni użytkowej</i>		
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	min. 2,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	min. 1,0	nie ustala się
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	min. 1,0	nie ustala się
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	3,0	2,0
		<i>na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej</i>	1,5	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	1,0	1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	20,0*

	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoiów</i>	0,5	2,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale,	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	2,5	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	2,5	5,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	5,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 100 m² powierzchni wystawienniczej</i>	1,0	3,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	5,0*
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	20,0*
	budynki administracji	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	10,0*

UWAGI:

1. ** Ilekroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
2. * Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
3. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

4. 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.
5. 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.
6. 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1MW-U, ustalając dla niego przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług handlu hurtowego;
- 3) teren usług edukacji;
- 4) teren usług kultu religijnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) zabudowa w formie budynków mieszkalno-usługowych, przy czym funkcja usługowa zlokalizowana co najmniej w parterach budynków od strony: Wisłoka oraz terenu oznaczonego symbolem 1KP-ZP;
- 3) charakter usług – usługi podstawowe, ogólnomiejskie lub regionalne;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 4,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 56,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie mniejsza niż 5 i nie większa niż 18,
 - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z al. Tadeusza Rejtana poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu 1KR-KOG;
- 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 lub w garażach podziemnych, z możliwością lokalizowania miejsc do parkowania w podziemnej części terenu oznaczonego symbolem: 1KR-KOG;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

§ 13.1. Wyznacza się teren usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1U, ustalając dla niego przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 2) teren usług handlu hurtowego,
- 3) teren usług edukacji,
- 4) teren usług kultu religijnego.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie lub regionalne;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynku dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do obowiązującej linii zabudowy;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,5 i nie większa niż 6,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 56,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 18,
 - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych;

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z al. Tadeusza Rejtana bezpośrednio oraz poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu 1KR-KOG;
- 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 lub w garażach podziemnych, z możliwością lokalizowania miejsc do parkowania w podziemnej części terenu oznaczonego symbolem 1KR-KOG;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania przed frontem budynku od strony al. Tadeusza Rejtana, z wyjątkiem miejsc dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 5) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

§14.1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KR-KOG.

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

- 1) nadziemna część terenu – zagospodarowana jako droga wewnętrzna, przy czym:
 - a) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m,

- b) szerokość drogi dla pieszych – nie mniejsza niż 2,0 m;
- 2) podziemna część terenu – z możliwością zagospodarowania wspólnie z terenami oznaczonymi symbolami 1MW-U lub 1U, w formie połączonych garaży podziemnych;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – 0,0;
- 4) intensywność zabudowy – nie większa niż 2,0.

§15.1. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KP-ZP.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny ciąg komunikacyjny dla pieszych i rowerzystów, z miejscami do wypoczynku, w otoczeniu zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60%;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) błękitno-zielonej infrastruktury;
 - b) małej architektury,
 - c) placów zabaw, miejsc rekreacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

3. Dostępność komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust.1 – z al. Tadeusza Rejtana.

Rozdział 3. 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 354/5/2024 PRZY AL. TADEUSZA REJTANA W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/420/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 29 KWIETNIA 2025 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 1 000



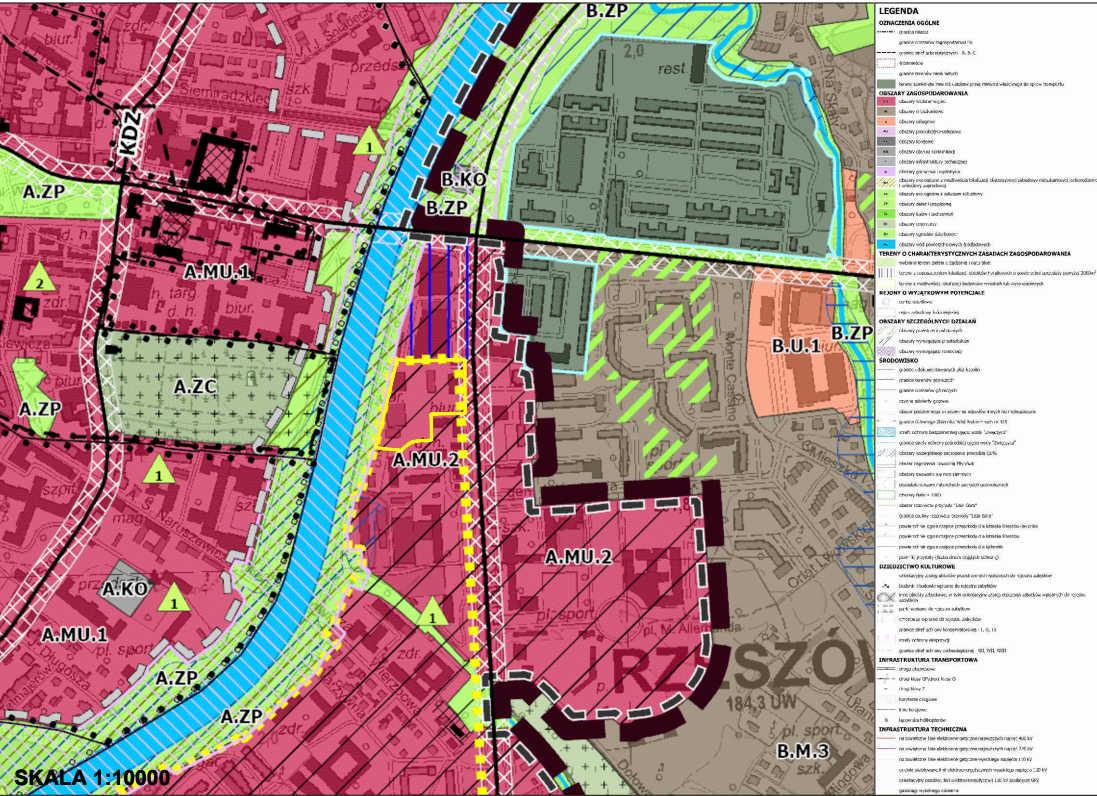
LEGENDA: OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U** TEREN USŁUG
- KP-ZP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KR-KOG** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB GARAŻU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- al. T.Rejtana** NAZWY ULIC

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXVI/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM (ŻÓŁTY KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 354/5/2024 PRZY AL. TADEUSZA REJTANA W RZESZOWIE.



- LEGENDA - WYBRANE OZNACZENIA:
- granice stref urbanistycznych - A,B,C
 - śródmieście
 - MU obszary wielofunkcyjne
 - M obszary mieszkaniowe
 - U obszary usługowe
 - ZP obszary zieleni urządzonej
 - ZC obszary cmentarzy
 - KO obszary obsługi komunikacji
 - obszary wymagające przekształceń
 - tereny z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m
 - tereny z możliwością lokalizacji budynków wysokich lub wysokoscowych
 - pomniki przyrody (liczba drzew objętych ochroną)
 - strefy ochrony ekspozycji
 - KDZ drogi klasy Z
 - korytarze drogowe

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/420/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie, 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 XXV/420/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024
przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie.

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XCIII/2072/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni nieco ponad 0,98 ha.

Przystąpienie do opracowania planu podyktowane było pojawieniem się nowych zamierzeń inwestycyjnych oraz nowych możliwości wynikających z uchwalonego pod koniec 2023 r. Studium.

Na terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem uchwalenia planu jest zapewnienie możliwości wykorzystania potencjału nieruchomości położonej w korytarzu rozwoju funkcji metropolitarnych Rzeszowa przy al. Tadeusza Rejtana.

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi (1MW-U), usługi (1U), komunikację drogową wewnętrzną lub garaż (1KR-KOG) oraz komunikację pieszo-rowerową lub zieleń urządzoną (1KP- ZP).

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).

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym. Do projektu planu miejscowego, w terminie określonym w ustawie, nie wpłynęły uwagi. Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został przekazany Radzie Miasta Rzeszowa i zamieszczony w BIP-ie.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania projektu, zasadne jest przedstawienie Radzie Miasta Rzeszowa projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie, w celu uchwalenia.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024
przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie.

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

- 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 13 marca 2024 r., zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XCIII/2072/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana 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 5 kwietnia 2024 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych 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. Sporządzono wykaz wniosków wraz z propozycją rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Projekt mpzp 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie, obejmuje obszar o powierzchni około 0,98 ha położony na osiedlu Mieszka I, pomiędzy Wisłokiem a al. Tadeusza Rejtana, po południowej stronie centrum handlowego „Merkury Market”.

Na terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Projekt mpzp nr 354/5/2024 opracowany został ze względu na potrzebę zapewnienia możliwości wykorzystania potencjału nieruchomości położonej w korytarzu funkcji metropolitarnych Rzeszowa przy al. Tadeusza Rejtana.

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

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

W dniu 21 listopada 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu, przy czym zarekomendowała usunięcie przeznaczenia pod garaż (KOG) z terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej 1KP-KOG-ZP. Rekomendacja została uwzględniona.

Następnie projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. W trakcie uzgodnień i opinii, dokonano korekty w zapisach dotyczących budowy i rozbudowy kanalizacji deszczowej oraz zasad

obsługi w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, wymagającej ponownego uzgodnienia i opinii. W grudniu 2024 r. projekt planu wraz z prognozą przesłano do ponownych uzgodnień i opiniowania do: Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Rzeszowie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Państwowego Powiatowego Inspektora sanitarnego w Rzeszowie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Rzeszowie sp. z o. o. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt mpzp nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 21 lutego 2025 r. do 25 marca 2025 r. Do projektu planu nie złożono uwag. Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został przekazany Radzie Miasta Rzeszowa i zamieszczony w BIP-ie.

Po zakończeniu konsultacji w tekście uchwały usunięto dwie oczywiste omyłki:

– w §9 pkt 1 lit. b otrzymała brzmienie:

„b) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej 1KP-ZP;” [zamiast „b) komunikacja drogowa wewnętrzna , komunikacja piesza i rowerowa, stanowiąca przeznaczenie uzupełniające terenów objętych planem miejscowym;”]

– w §15 ust.2 pkt 1 otrzymał brzmienie:

„1) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny ciąg komunikacyjny dla pieszych i rowerzystów, z miejscami do wypoczynku, w otoczeniu zieleni urządzonej;” [zamiast „1) nadziemna część terenu – zagospodarowana jako ogólnodostępny ciąg komunikacyjny dla pieszych i rowerzystów, z miejscami do wypoczynku, w otoczeniu zieleni urządzonej;”].

Zmiany wprowadzone w tekście uchwały spowodowane były potrzebą uspoźnienia ustaleń.

W projekcie planu nie ustalono przeznaczeń uzupełniających /§9 pkt 1 lit. b/.

W projekcie planu uwzględniono rekomendację MKUA, aby nie dopuszczać lokalizacji garaży podziemnych pod terenem przeznaczonym pod komunikację pieszo-rowerową /§15 ust.2 pkt 1) przez co stracił sens podział na część nadziemną i część podziemną terenu.

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.

Projekt planu miejscowego uwzględnia politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890 z dnia 26 września 2023 r.), które stawia za główny cel kreowanie miasta dobrego do życia, zaspokajającego potrzeby wszystkich mieszkańców, a w obszarze objętym planem wskazuje obszar do przekształceń związanych ze zmianą funkcji i jakości zagospodarowania przestrzeni. Teren po realizacji ustaleń planu stanowił będzie zgrupowanie intensywnej zabudowy śródmiejskiej w formie wysokich budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, uzupełnionej o przestrzeń ogólnodostępną (ciąg pieszy w zieleni, łączący al. Tadeusza Rejtana z terenami rekreacyjnymi nad Wisłokiem).

- 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 położony jest na osiedlu Mieszka I, pomiędzy Wisłokiem a al. Tadeusza Rejtana, po południowej stronie centrum handlowego „Merkury Market”. Jest w pełni uzbrojony w infrastrukturę techniczną oraz zabudowany obiektami biurowymi, garażowymi i magazynowo-składowymi Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów. Posiada dojazd bezpośrednio z al. Tadeusza Rejtana.

Celem uchwalenia planu jest zapewnienie możliwości wykorzystania potencjału nieruchomości położonej w korytarzu rozwoju funkcji metropolitalnych Rzeszowa przy al. Tadeusza Rejtana.

Dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru objętego planem nie przystaje do prestiżowej lokalizacji w tzw. Centrum Południowo-Wschodnim, z klastrem węzłów metropolitalnych w rejonie Uniwersytetu Rzeszowskiego i Millenium Hall („Węzły i korytarze rozwoju funkcji metropolitalnych Rzeszowa” – opracowanie pod kierownictwem dr hab. inż. Marka Gosztyły, prof. PRz i prof. dr hab. inż. arch. Zbigniewa K. Zuziaka, prof. zw. PRz). Z tego powodu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, tereny w rejonie al. Tadeusza Rejtana zostały wskazane jako obszar wymagający przekształceń. Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach śródmieścia oraz wymaga przekształceń, w związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami Studium (str. 235) ustalono w mpzp nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie tzw. „zabudowę śródmiejską”, a co za tym idzie:

- większą niż ustaloną w Studium dla obszaru A.MU.2 nadziemną intensywność zabudowy,
- mniejszą niż ustaloną w Studium dla terenu A.MU.2 powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach „terenów z możliwością lokalizowania budynków wysokich lub wysokościowych, o których mowa w §8 pkt 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”, w związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami Studium (patrz rozdział III.3.4.9., str. 313 tekstu Studium) dopuszczono wysokość zabudowy nie większą niż 56,0 m. Należy wyjaśnić, że podana w ww rozporządzeniu wysokość budynku, zdefiniowana w §6 tego rozporządzenia nie jest tożsama z określoną w planie miejscowym wysokością zabudowy, zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też budynkom wysokim przyporządkowano wysokość zabudowy do 56,0 m.

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi (1MW-U), usługi (1U), komunikację drogową wewnętrzną lub garaż (1KR-KOG) oraz komunikację pieszo-rowerową lub zieleni urządzoną (1KP- ZP).

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Planowane zagospodarowanie daje możliwość przekształcenia terenu poprzez wykreowanie wielofunkcyjnej i atrakcyjnej przestrzeni służącej różnym grupom odbiorców, w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartymi przy Wisłoku. W projekcie planu określono przeznaczenia terenów, zasady ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych

rozwiązań przestrzennych oraz powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby intensywnie urbanizującej się części miasta.

Ze względu na istniejące uwarunkowania, w tym istniejącą strukturę własnościową (cały obszar objęty projektem planu stanowi własność/użytkowanie wieczyste 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”*.

Wyznaczenie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. W projekcie planu ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów: nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również gabaryty i formę architektoniczną budynków (budynki do 56,0 m wysokości, o nie mniej niż 5 i nie więcej niż 18 kondygnacjach nadziemnych, przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych). Określono w planie obowiązującą linię zabudowy ściśle kształtując pierzeję wzdłuż al. Tadeusza Rejtana oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony Wisłoka umożliwiającą przewietrzanie wzdłuż rzeki.

W celu uzyskania „aktywnej krawędzi”, nakazano aby funkcja usługowa zlokalizowana była co najmniej w parterach budynków od strony: Wisłoka oraz terenu oznaczonego symbolem 1KP-ZP.

W terenie 1MW-U przewidziano usługi podstawowe, ogólnomiejskie lub regionalne, natomiast w terenie 1U – usługi ogólnomiejskie lub regionalne. Wykluczono usługi handlu wielkopowierzchniowego, handlu hurtowego, usługi edukacji oraz usługi kultu religijnego. Od strony al. Tadeusza Rejtana określono obowiązującą linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy budynków sąsiednich. 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.

Szeroki katalog funkcji przewidziany w projekcie planu miejscowego przyniesie liczne korzyści nie tylko przestrzenne, ale również społeczne i ekonomiczne, co wpisuje się w idee zrównoważonego rozwoju miasta. Przewidziane w planie miejscowym funkcje usługowe, mogą przyciągnąć inwestorów, stymulując rozwój lokalnej gospodarki.

W terenie komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu (1KR-KOG) ustalono aby nadziemna część terenu została zagospodarowana jako droga wewnętrzna natomiast podziemna część terenu była możliwa do zagospodarowania wspólnie z terenami oznaczonymi symbolami 1MW-U lub 1U, w formie połączonych garaży podziemnych. Ustalono dla terenu nadziemną intensywność zabudowy oraz intensywność zabudowy.

Teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej (1KP-ZP) przewidziano do zagospodarowania jako ogólnodostępny ciąg komunikacyjny dla pieszych i rowerzystów, z miejscami do wypoczynku, w otoczeniu zieleni urządzonej stanowiący jednocześnie powiązanie al. Tadeusza Rejtana i terenów rekreacyjnych nad Wisłokiem. Ponadto w terenie dopuszczono lokalizację: błękitno-zielonej infrastruktury, małej architektury, placów zabaw, miejsc rekreacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wyznaczenie terenu (1KP-ZP) uwzględnia wniosek Zarządu Zieleni Miejskiej w Rzeszowie dotyczący zapewnienia możliwości komunikacji pomiędzy al. Tadeusza Rejtana a istniejącym ciągiem pieszo-rowerowym na prawym brzegu rzeki Wisłok.

Projekt miejscowego planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska potrzeby poprzez określenie zasad ochrony: powietrza, środowiska wodno-gruntowego, przyrody 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 o randze ogólnomiejscowej, regionalnej i podstawowej.

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 – do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej,
 - gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające kanalizacją deszczową bezpośrednio do rzeki Wisłok, przy czym dopuszcza się retencję,
 - z pozostałych terenów – retencja wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie kanalizacją deszczową bezpośrednio do rzeki Wisłok,
 - ochrony jakości życia mieszkańców – poprzez:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i garaży,
 - przeznaczenie terenu pod komunikację pieszo-rowerową lub zieleń urządzoną (1KP-ZP),
 - ochrony przyrody i krajobrazu – poprzez:
 - nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, dopasowanych do przeznaczenia każdego z terenów,
- Wszystkie rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zmniejszają jednocześnie podatność na zmiany klimatu.

W obszarze objętym projektem planu brak jest gruntów leśnych oraz terenów rolnych wysokich klas. Teren objęty projektem mpzp sklasyfikowany jako użytek gruntowy Bi (inne tereny zabudowane).

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.

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 znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów i garaży.

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 placie budowy, będzie miała charakter krótkotrwały. Stałym źródłem hałasu komunikacyjnego pozostanie al. Tadeusza Rejtana.

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.

Korzystnym rozwiązaniem dla mieszkańców jest wydzielenie na przedmiotowym obszarze terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej (1KP-ZP), który bezpośrednio powiąże al. Tadeusza Rejtana z zielenią przy Wisłoku i na którym dopuszczono lokalizację: błękitno-zielonej infrastruktury, małej architektury, placów zabaw, miejsc rekreacyjnych dla osób ze szczególnymi potrzebami.

art. 1 ust. 2 pkt 6

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

Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Ustalenia planu miejscowego zapewnią lepsze wykorzystanie potencjału przedmiotowej nieruchomości, w tym wynikające z możliwości realizacji zabudowy śródmiejskiej.

Uchwalenie planu i realizacja zabudowy spowoduje wzrost podatków od budynków i gruntów.

Ustalenia projektu planu gwarantują optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Cały obszar objęty projektem planu stanowi własność lub użytkowanie wieczyste jednego podmiotu: Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie.

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 dostępu:

- do terenów rekreacyjnych nad Wisłokiem poprzez wyznaczony teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej (1KP-ZP),
- do usług o charakterze podstawowym, ogólnomiejskim i regionalnym w ramach terenów: 1MW-U i 1U.

Nowa zabudowa mieszkaniowa będzie miała zapewniony dostęp do istniejącej i przewidzianej w obowiązujących planach miejscowych infrastruktury społecznej (patrz MATERIAŁY PLANISTYCZNE – Analiza dostępności do infrastruktury).

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. Określono zasady odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych. Ustalono szczegółowe zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się bezpośrednio z al. Tadeusza Rejtana (położonej poza granicami projektu mpzp) oraz poprzez komunikację drogową wewnętrzną (1KR-KOG).

Dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U) oraz terenu usług (1U) ustalono w projekcie planu 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.

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 A – śródmiejskiej. 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.

Układ przestrzenny spełnia wymóg ograniczania transportochłonności. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w śródmieściu miasta, gdzie mieszkańcy mają możliwość wykorzystywania zbiorowej komunikacji publicznej jako podstawowego środka transportu. Zatoki autobusowe zlokalizowane są w promieniu dojścia około 150 m od obszaru objętego planem miejscowym.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ruch pieszy i rowerowy odbywał się będzie poprzez teren 1KP-ZP, który połączy komunikację pieszo-rowerową zlokalizowaną przy al. Tadeusza Rejtana z komunikacją wzdłuż rzeki Wisłok.

Tereny objęte projektem planu posiadają położone są w centrum miasta i posiadają dogodne warunki do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Nowa zabudowa zlokalizowana jest w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Dogęszczenie zabudowy oraz lokalizacja usług wzdłuż al. Tadeusza Rejtana i rzeki Wisłok jest zgodna z polityką przestrzenną miasta.

▪ 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 dokumencie (Wyniki analiz) zawarto wytyczne do wieloletniego programu opracowania planów, w których określono „*rejony miasta, dla których pożądanym jest sporządzenie planów miejscowych dla terenów niezainwestowanych, słabo zainwestowanych lub wymagających przekształceń czy uzupełnień.*”. W strefie A są to wskazane w Studium obszary do przekształceń i śródmieście.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie spełnia te kryteria. Obejmuje obszar położony w śródmieściu i wskazany do przekształceń, którego dotychczasowe zagospodarowanie (baza MPDiM) nie przystaje do prestiżowej lokalizacji w tzw. Centrum Południowo – Wschodnim miasta i korytarzu rozwoju usług metropolitalnych al. Tadeusza Rejtana.

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

Z ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie wynika konieczność poniesienia przez gminę obciążeń finansowych związanych z przejęciem lub wykupieniem nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne. Ponadto nie przewiduje się podstaw do wystąpienia roszczeń odszkodowawczych wobec gminy, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie można wykluczyć, że zajdzie konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W toku oceny skutków finansowych po stronie dochodów gminy przewiduje się możliwość uzyskania wpływów z opłaty planistycznej i podatku od czynności cywilnoprawnych. Dodatkowo realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może wiązać się ze wzrostem dochodów budżetowych gminy z tytułu podatku od nieruchomości generowanym przez rozwój nowej zabudowy. Nie prognozuje się, aby uchwalenie projektu planu miejscowego skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich.