

Uchwała Nr XCVI/2194/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022  
w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto 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. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 11,37 ha, położony na osiedlu Mieszka I, pomiędzy: al. T. Rejtana, al. mjr. W. Kopisto i ul. prof. S. Pigonia, 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 utworzone dla planu miejscowego, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem miejscowym w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, część graficzną planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o powierzchni około 1,50 ha;
- 2) UN – tereny usług nauki, o łącznej powierzchni około 5,99 ha;
- 3) KDZ – tereny dróg zbiorczych, o łącznej powierzchni około 2,96 ha;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni około 0,51 ha;
- 5) KDD – tereny dróg dojazdowych, o łącznej powierzchni około 0,27 ha;
- 6) KP-KOG-ZP – teren komunikacji pieszo – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej, o powierzchni około 0,14 ha.

2. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonych w planie miejscowym przeznaczeń.

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

#### § 4. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne spełniające funkcje użytkowe budynków takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz:
  - a) dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt 1, w tym: okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
  - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 3) 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, przy czym nakaz:
  - a) nie dotyczy podziemnej części obiektów, o których mowa w pkt 1,
  - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 6) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 7) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 9) usługach nauki – należy przez to rozumieć w szczególności: szkoły wyższe, centra informacyjne i laboratoria naukowo - badawcze, biblioteki a także domy studenckie i hotele asystenckie;
- 10) błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
- 11) mpzp nr 98/6/2005\_A – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 98/6/2005\_A w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XX/349/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 listopada 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2008 r., Nr 1, poz. 12;
- 12) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 13) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zabudowę, o której mowa w § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję zajmującą powierzchnię nie większą niż 20% łącznej powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 15) drodze dla pieszych i rowerów – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego w terenach komunikacji: 1KDZ, 1KDD i 1KP-KOG-ZP;
- 16) ciągu pieszo – rowerowym – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego, stanowiący element zagospodarowania terenów: 1MW-U i 1UN;
- 17) ciągu pieszym – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch i urządzeń transportu osobistego, stanowiący element zagospodarowania terenów: 1MW-U i 2UN.

2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic i nazwa mostu są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Ustala się, że zabudowa na obszarze objętym planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską.

§ 6. Fragmenty terenu oznaczonego symbolem 1KDZ, przeznaczonego pod drogę zbiorczą, położone są w:

- 1) obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) strefie ochrony ekspozycji, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa,

co zostało uwidocznione w części graficznej planu miejscowego.

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i 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 zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
  - b) rurociągi tłoczne o średnicach nie mniejszych niż 90 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – kablowe linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN;
- 11) dopuszcza się lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz infrastruktury z nią związanej;

- 12) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności:

- a) instalacji fotowoltaicznych,
- b) kolektorów słonecznych,
- c) pomp ciepła,
- d) magazynów energii.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
  - a) tereny komunikacji i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji oraz stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
  - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

**§ 8. Gospodarowanie odpadami:**

- 1) gospodarowanie odpadami komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) gospodarowanie odpadami 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) al. mjr. W. Kopisto (teren drogi zbiorczej 1KDZ) i al. T. Rejtana (teren drogi zbiorczej 2KDZ),
  - b) ul. prof. S. Pigonia (teren drogi lokalnej 1KDL),
  - c) ul. Cegielniana (teren drogi dojazdowej 2KDD),
  - d) teren drogi dojazdowej 1KDD,
  - e) teren komunikacji pieszo – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej 1KP-KOG-ZP,
  - f) ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz dojścia i dojazdy w granicach terenów: 1MW-U, 1UN i 2UN;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:

- a) skrzyżowanie dróg: al. mjr. W. Kopisto, al. T. Rejtana i al. Niepodległości,
- b) Most Zamkowy,
- c) ul. Podwisłocze, poprzez publiczną drogę lokalną 3KDL, ustaloną w mpzp nr 98/6/2005\_A.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują wskaźniki miejsc do parkowania według poniższej tabeli:

| Przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu |                                                                    | Podstawa wskaźnika                                       | Minimalna liczba miejsc do parkowania |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |                                                                    | na każdy lokal mieszkalny                                | 1,0                                   |
| Usługi handlu                       | sklepy                                                             | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży               | 1,0                                   |
| Usługi rzemieślnicze                | warsztaty motoryzacyjne                                            | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 2,0                                   |
|                                     | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
| Usługi turystyki                    | hotele, motele, pensjonaty                                         | na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi  | 2,0                                   |
|                                     | hostele, domy wycieczkowe                                          | na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi  | 1,0                                   |
|                                     | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
| Usługi gastronomii                  |                                                                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 0,5                                   |
| Usługi zdrowia i pomocy społecznej  | szpitale, kliniki, hospicja                                        | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej sal łóżkowych | 4,0                                   |
|                                     | przychodnie, gabinety lekarskie                                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej gabinetów     | 2,0                                   |
|                                     | domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej                | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
|                                     | domy opieki, domy pomocy społecznej                                | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
|                                     | placówki opiekuńczo-wychowawcze                                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
|                                     | żłobki                                                             | na każdych 10 zatrudnionych**                            | 1,0                                   |
|                                     | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
| Usługi nauki                        | szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo - badawcze | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 0,5                                   |
|                                     | domy studenckie, hotele asystenckie                                | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 0,5                                   |
|                                     | inne                                                               | na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                     | 1,0                                   |
| Usługi edukacji                     | przedszkola                                                        | na każdych 10 zatrudnionych**                            | 1,0                                   |
|                                     | szkoły podstawowe                                                  | na każdych 10 zatrudnionych**                            | 1,0                                   |
|                                     | szkoły ponadpodstawowe                                             | na każdych 10 zatrudnionych**                            | 1,0                                   |
|                                     | internaty                                                          | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
|                                     | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0                                   |
|                                     | stadiony, hale                                                     | na każde 100 osób mogących jednocześnie                  | 5,0                                   |

|                                |                                             |                                                                             |     |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Usługi sportu i rekreacji      |                                             | <i>przebywać w budynku/obiekcie</i>                                         |     |
|                                | baseny, kryte pływalnie                     | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i> | 5,0 |
|                                | inne                                        | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 1,0 |
| Usługi kultury i rozrywki      | teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>          | 5,0 |
|                                | biblioteki i domy kultury                   | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 0,5 |
|                                | sale wystawowe, muzea                       | <i>na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. wystawienniczej</i>                     | 5,0 |
|                                | inne                                        | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 0,5 |
| Usługi biurowe i administracji | budynki administracji                       | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 1,0 |
|                                | budynki biurowe                             | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 0,5 |

Uwagi:

- ilekroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych \*\* – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- w przypadku, gdy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przewiduje się lokale użytkowe do wynajęcia, należy dodatkowo uwzględnić zapotrzebowanie na miejsca do parkowania, wynikające z powierzchni lokali użytkowych, wg wskaźnika min. 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali,
- minimalna liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej,
- wskaźniki należy stosować proporcjonalnie np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup>, a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m<sup>2</sup>, to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1.

**§ 11.** Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego, obszar objęty planem miejscowym pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu miejscowego.

**§ 12.** 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

**§ 13.1.** Przeznaczenie i symbol terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U.

2. Przeznaczenie wykluczone terenu, o którym mowa w ust. 1: usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi kultu religijnego, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) funkcja usługowa – co najmniej w parterach budynków;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym 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 – w parterach oraz powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 6,5;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie większa niż 5,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;

- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 55,0 m, przy czym zabudowę wyższą niż 24,0 m należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 35,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 1KDZ i 1MW-U;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
    - dla obiektów usługowych – nie mniejsza niż 2,
    - dla obiektów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych – nie mniejsza niż 6,
  - b) zwieńczenie brył – dachami płaskimi o nachyleniu połaci nie większym niż 6 °, tarasami lub dachami zielonymi, z możliwością stosowania naświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
- 9) nakazuje się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 1MW-U i 1KDD;
- 10) nakazuje się wykształcenie ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, zapewniającego połączenie komunikacyjne terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ i 1KP-KOG-ZP, przy czym przebieg zaznaczony w części graficznej planu miejscowego należy traktować jako orientacyjny;
- 11) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,25 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 40,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych:
  - a) prostopadle do linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ , lub
  - b) równolegle do linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
  - a) z terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem 1KDZ,
  - b) z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD,
  - c) z terenu komunikacji pieszo – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1KP-KOG-ZP;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach podziemnych, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KP-KOG-ZP, z uwzględnieniem § 16 ust. 2, pkt 3;
- 4) ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

**§ 14.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren usług nauki 1UN.**

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1: usługi handlu detalicznego (sklepy), usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracyjne.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) lokalizacja usług, o których mowa w ust. 2 – w parterach budynków;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych w parterach budynków oraz powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej, na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe od obowiązującej linii zabudowy;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 6,5;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie większa niż 5,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 55,0 m, przy czym zabudowę wyższą niż 18,0 m należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 2KDD i 1UN;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie mniejsza niż 2,
  - b) zwieńczenie brył – dachami płaskimi o nachyleniu połaci nie większym niż 6 °, tarasami lub dachami zielonymi, z możliwością stosowania naświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
- 9) nakazuje się kontynuację drogi dla pieszych i rowerów, o której mowa w § 20 ust.2 pkt 2 w formie ciągu pieszego – rowerowego zlokalizowanego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 1UN i 1KDD;
- 10) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,25 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 40,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych:
  - a) prostopadle do linii rozgraniczającej teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ , lub
  - b) prostopadle do linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
  - a) z terenu drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL,
  - b) z terenu drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 2KDD,
  - c) z terenu drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD,
  - d) z terenu komunikacji pieszego – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1KP-KOG-ZP;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 3) ustala się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach podziemnych, w granicach terenu oznaczony symbolem 1KP-KOG-ZP, z uwzględnieniem § 16 ust. 2, pkt 3;



- 4) ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

**§ 15.1. Przeznaczenie i symbol terenu:** teren usług nauki 2UN.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji, usługi biurowe i administracyjne.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
  - a) 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 – w parterach oraz powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków,
  - b) dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do obowiązującej linii zabudowy – powyżej drugiej kondygnacji nadziemnej budynków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 4,0;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie większa niż 2,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 24,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie mniejsza niż 2,
  - b) zwieńczenie brył – dachami płaskimi o nachyleniu połaci nie większym niż 6 °, tarasami lub dachami zielonymi, z możliwością stosowania nasświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
- 8) nakazuje się lokalizację ciągu pieszego wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 2UN i 1KDD;
- 9) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały;

4. Teren, o którym w ust.1 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
  - a) z terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami: 1KDZ i 2KDZ,
  - b) z terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL,
  - c) z terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 3) ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §10 niniejszej uchwały.

**§ 16.1. Przeznaczenie i symbol terenu:** teren komunikacji pieszo – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej 1KP-KOG-ZP.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym linia zabudowy dotyczy elementów przestrzennych, o których mowa w pkt 8;

- 2) nadziemna część terenu – zagospodarowana jako publicznie dostępna;
- 3) podziemna część terenu – z możliwością zagospodarowania wspólnie z terenami oznaczonymi symbolami 1MW-U lub 1UN w formie połączonych garaży podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,0;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – 0,0;
- 6) droga dla pieszych i rowerów – o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie drogi dla pieszych i rowerów jako dojazdu dla pojazdów uprzywilejowanych;
- 8) dopuszcza się łączenie budynków zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: 1UN i 1MW-U, horyzontalnymi elementami przestrzennymi, w szczególności: pergolami, kratownicami, belkami itp., rozpiętymi nad częścią terenu ograniczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na wysokości nie mniejszej niż 4,5 m od poziomu terenu;
- 9) dopuszcza się lokalizację podpór konstrukcyjnych elementów przestrzennych, o których mowa w pkt 8;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 11) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

**§ 17.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi zbiorczej 1KDZ.**

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) pod Mostem Zamkowym wskazuje się:
  - a) oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem w nawiasie [kdz1] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod drogę dla pieszych i rowerów w zieleni urządzonej (przestrzeń publiczna),
  - b) oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem w nawiasie [kdz2], część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego stanowiącą fragment koryta rzeki Wisłok;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

**§ 18.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi zbiorczej 2KDZ.**

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

**§ 19.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi lokalnej 1KDL.**

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

**§ 20.1. Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi dojazdowej 1KDD.**

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;
- 2) w granicach terenu, o którym mowa w ust.1, wydziela się linią podziału wewnętrznego część terenu, oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem w nawiasie [kdd], do zagospodarowania pod drogę dla pieszych i rowerów;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

**§ 21.1.** Przeznaczenie i symbol terenu: teren drogi dojazdowej 2KDD.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §7 ust.1 niniejszej uchwały.

### Rozdział 3 Przepisy zmieniające

**§ 22. 1.** Traci moc uchwała nr XX/349/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 98/6/2005\_A w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2008 r., Nr 1, poz. 12, w części objętej niniejszą uchwałą.

2. W uchwale XX/349/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 listopada 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 98/6/2005\_A w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie, wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 2 otrzymuje brzmienie:  
„Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,59 ha, położony w centrum miasta, na prawym brzegu rzeki Wisłok, w rejonie ul. Kopisto i ul. Cegielnianej w Rzeszowie.”;
- 2) w § 3 w ust. 1:
  - a) uchyla się pkt 1 – 3,
  - b) uchyla się pkt 5,
  - c) pkt 7 otrzymuje brzmienie:  
„7) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX, o powierzchni ok. 0,15 ha, pod ogólnodostępną komunikację pieszą;”;
  - d) uchyla się pkt 8,
  - e) pkt 9 otrzymuje brzmienie:  
„9) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, o powierzchni ok. 1,45 ha, pod publiczną drogę lokalną;”;
- 3) uchyla się pkt 10;
- 4) uchyla się §7 – 9;
- 5) w § 10:
  - a) w ust. 2, w pkt 8, lit. b otrzymuje brzmienie:  
„b) bez ograniczeń wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego symbolem 1MW-U w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonego uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r.”;
  - b) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:  
„1) dostępność dla komunikacji kołowej – z drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonym uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r. oraz publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;”;
- w pkt 2, lit. a otrzymuje brzmienie:  
„a) z drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonym uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r.”;
- 6) uchyla się § 11;
- 7) w § 12, pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) dostępność komunikacyjna – z terenu komunikacji pieszo – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem 1KP-KOG-ZP w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonym uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r. oraz chodnika po wschodniej stronie jezdni publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, a także terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW-Z-UE wewnętrznym ciągiem pieszym wyznaczonym liniami podziału wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX;”;
- 8) uchyla się §13 – 15;
- 9) w § 16, pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonym uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r. oraz z chodników publicznej drogi będącej poza granicami planu, od strony północno – wschodniej.”;
- 10) uchyla się § 17 i § 18;
- 11) w § 19 w pkt 5, lit. a otrzymuje brzmienie:  
„a) z drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KDZ w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonym uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r.”;
- 12) uchyla się § 20,
- 13) w § 21, pkt 4 o treści:  
„4) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – z publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku plany symbolami: 1KDL i 2KDL.”;  
zmienia jednostkę redakcyjną z pkt 4 na pkt 5 i otrzymuje następujące brzmienie:  
„5) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL w mpzp nr 326/2/2022 uchwalonym uchwałą Nr XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r.”;
- 14) uchyla się § 22 i § 23.

#### Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

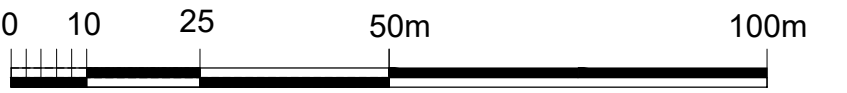
Andrzej Dec



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 326/2/2022 W REJONIE SKRZYŻOWANIA AL. T. REJTANA I AL. MJR. W. KOPISTO W RZESZOWIE

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XCVI/2194/2024  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 23 KWIEŹNIA 2024 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO  
SKALA 1 : 1 000



LEGENDA:

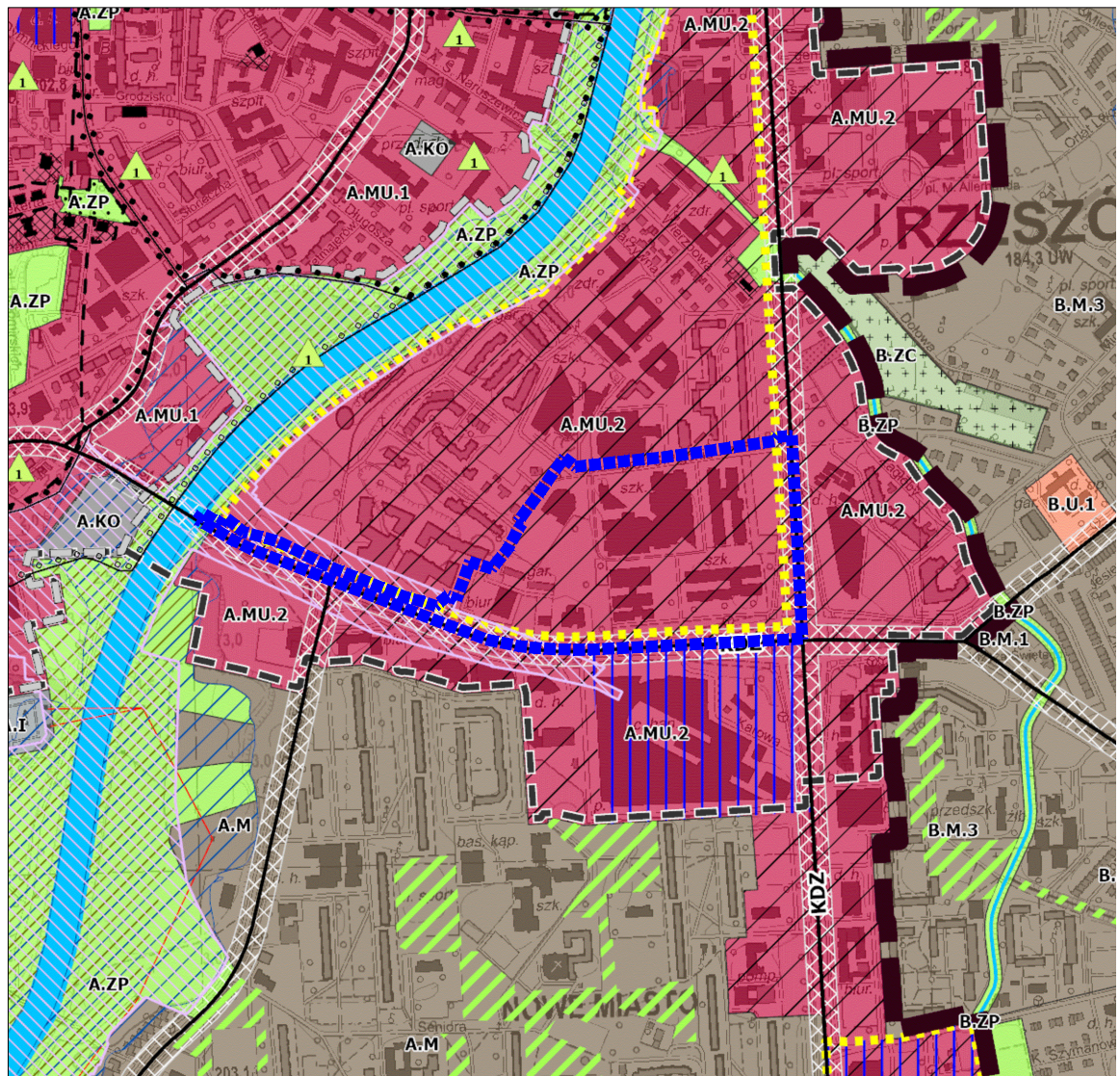
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- UN TEREN USŁUG NAUKI
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- [kdz1] CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD DROGĘ DLA PIESZYCH I ROWERÓW W ZIELENI URZĄDZONEJ (PRZESTRZEŃ PUBLICZNA)
- [kdz2] CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO STANOWIĄCĄ FRAGMENT KORYTA RZĘKI WISŁOK
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- [kdd] CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD DROGĘ DLA PIESZYCH I ROWERÓW LUB GARAZU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- KP-KOG-ZP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ LUB GARAZU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO (ORIENTACYJNY)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI WYZNACZONA W STUDIUM
- al. T. Rejtana NAZWY ULIC
- Most Zamkowy NAZWA MOSTU
- TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 98/6/2005\_A
- GRANICE TERENÓW
- \*U/MW-Z-U\* TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH, SZKOLNICTWA WYŻSZEGO, HANDLU, OCHRONY ZDROWIA, A TAKŻE MIESZKANICTWA WIELORODZINNEGO ORAZ PARKINGÓW
- \*KDL\* TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- \*KX-ZP\* TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ Z ZIELENIĄ REKREACYJNĄ
- \*KX\* TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR LXXVII/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R., Z OZNACZENIEM (NIEBIESKI KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 326/2/2022 W REJONIE SKRZYŻOWANIA AL. T. REJTANA I AL. MJR. W. KOPISTO W RZESZOWIE





Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XCVI/2194/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto 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 XCVI/2194/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2024 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022  
w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie.

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr LVIII/1218/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni nieco ponad 11 ha.

Uchwałą Nr XCIII/2074/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie.

Wojewoda Podkarpacki, rozstrzygnięciem nadzorczym nr P-II.4131.2.145.2024 z dnia 4 kwietnia 2024 r. stwierdził nieważność uchwały Nr XCIII/2074/2024 ze względu na naruszenie przepisów prawnych.

W związku z powyższym do projektu planu wprowadzono niezbędne korekty i ponownie przedstawia się go Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie, ustala nowe przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w związku z aktualnymi potrzebami występującymi na obszarze objętym projektem planu miejscowego, co umożliwi realizację inwestycji publicznych i komercyjnych o charakterze śródmiejskim, w zgodzie z wizją miasta zwartego i uporządkowanego przestrzennie.

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 oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 r. 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm).

Do projektu planu miejscowego, w terminie określonym w ustawie, nie wpłynęły uwagi.

Plan miejscowy rodzi skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

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

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie.

*(sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*

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

*art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12*

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały Nr LVIII/1218/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2022 r.

W dniu 22 lutego 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie „Nowiny”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 15 marca 2022 r., do projektu planu wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone na etapie przedprojektowym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

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

W trakcie procedury, zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a jej zakres uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

W dniu 29 czerwca 2023 r. projekt planu przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, gdzie uzyskał pozytywną opinię, pod warunkiem wprowadzenia niewielkich korekt w ustaleniach.

W lipcu 2023 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie 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. W związku z koniecznością wprowadzenia w projekcie planu korekty polegającej na zmianie szerokości drogi, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD, projekt planu wysłano ponownie do uzgodnienia, do Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie, który



uzgodnił skorygowany projekt planu bez uwag (pismo znak: TD.7323.8.2020.TM z dnia 1 września 2023 r.).

Etap uzgadniania i opiniowania planu miejscowego został zakończony przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przed dniem 24 września 2023 r.).

W dniach od 30 listopada 2023 r. do 20 grudnia 2023 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 11 grudnia 2023 r. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 5 stycznia 2024 r., nie wpłynęły uwagi.

Uchwałą Nr XCIII/2074/2024 z dnia 27 lutego 2024 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie.

Wojewoda Podkarpacki, rozstrzygnięciem nadzorczym nr P-II.4131.2.145.2024 z dnia 4 kwietnia 2024 r. stwierdził nieważność uchwały Nr XCIII/2074/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie, ponieważ „przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały, zostały naruszone przepisy prawne regulujące zasady oraz tryb sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

W związku z powyższym do projektu mpzp nr 326/2/2022 wprowadzono następujące korekty:

- w §10 uchwały, w tabeli dotyczącej wskaźników miejsc do parkowania, dla usług kultury i rozrywki wpisano poprawne wartości (wskaźniki) – takie same jak w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu;
- w części graficznej planu miejscowego, do oznaczenia w legendzie: „przebieg ciągu pieszego”, dopisano słowo „orientacyjny” oraz przeniesiono je z oznaczeń obowiązujących do oznaczeń informacyjnych w celu uzyskania spójności części tekstowej i graficznej planu miejscowego;
- w §22 uchwały w ust. 2 skorygowano brzmienie pkt 13, aby jednoznacznie wskazać zmieniany punkt w obowiązującym mpzp nr 98/6/2005\_A;
- na załączniku nr 1 (w części graficznej planu miejscowego) wpisano poprawny numer licencji poświadczającej źródło pochodzenia użytej mapy.

Wprowadzone korekty ze względu na swój charakter nie wymagały ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Uchwałą Nr XCVI/2194/2024 z dnia 23 kwietnia 2024 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie.

*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.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 98/6/2005-A w rejonie ul. Kopisto w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XX/349/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 listopada 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 1, poz. 12, z dnia 4 stycznia 2008 r., przeznaczający tereny pod: usługi szkolnictwa wyższego, usługi komercyjne, administracji, kultury, ochrony zdrowia, handlu, mieszkalnictwo wielorodzinne, infrastrukturę techniczną i drogową, parkingi i ciągi piesze. Plan ten nie został w pełni zrealizowany, pomimo upływu 14 lat od jego uchwalenia. Obecnie, rejon skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto uległ znacznym przeobrażeniom i nabrał charakteru śródmiejskiego, a ustalenia obowiązującego planu, ograniczające wysokość zabudowy do



4 kondygnacji, nie przystają do roli tej części miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Rzeszowa.

Do projektu planu, złożono 2 pisma z wnioskami, które Prezydent Miasta Rzeszowa uwzględnił w części.

Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie nowych przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w związku z aktualnymi potrzebami występującymi na obszarze objętym projektem planu (w tym m.in. w dostosowaniu do istniejącej struktury własności), umożliwi realizację inwestycji publicznych i komercyjnych o charakterze śródmiejskim, w zgodzie z wizją miasta zwartej i uporządkowanego przestrzennie.

Ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają zarówno interesy publiczne jak też prywatne.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganych 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, co uzasadniono poniżej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie, obejmuje obszar o powierzchni około 11,37 ha, położony na osiedlu Mieszka I, pomiędzy: al. T. Rejtana, al. mjr. W. Kopisto i ul. prof. S. Pigonia.

Obszar objęty planem jest w większości zainwestowany. Dominują obiekty o funkcji usługowej i są to: budynki Uniwersytetu Rzeszowskiego, Wyższej Szkoły Prawa i Administracji w Rzeszowie czy Telewizji Polskiej. Niewielkie działki przy al. W. Kopisto zajmują obiekty usług medycznych i biurowych.

W chwili przystąpienia do opracowania planu miejscowego, na przedmiotowym obszarze obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XXXVII/113/2000 dnia 4 lipca 2000 r. W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa przyjęła uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 nową edycję Studium, w którym w granicach objętych mpzp nr 326/2/2022 wskazano obszar wielofunkcyjny (A.MU.2) oraz drogi zbiorcze (KDZ). Pod Mostem Zamkowym wskazano również, obszar zieleni urządzonej (A. ZP) oraz obszar wód powierzchniowych śródlądowych (WS).

Na obszarach wielofunkcyjnych MU ustalono:

- funkcję dominującą: usługi regionalne, usługi ogólnomiejskie, mieszkalnictwo,
- funkcję uzupełniającą: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, infrastruktura techniczna i transportowa, obsługa komunikacji,
- funkcję dopuszczoną: produkcja 1, wody powierzchniowe śródlądowe.

W ramach obszaru wielofunkcyjnego A.MU.2, możliwa jest lokalizacja zabudowy:

- usługowej (usługi regionalne, ogólnomiejskie oraz podstawowe),
- mieszkaniowej wielorodzinnej,
- mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- produkcyjnej (produkcja 1).

Ponadto obszar A.MU.2 przewidziano w Studium jako obszar do przekształceń. Ustalono na nim również możliwość lokalizacji budynków wysokich i wysokościowych według zasad określonych w Studium (str. 314).

Obszar objęty planem:

- położony jest w granicach wskazanego w Studium śródmieścia,
- wymaga przekształceń,

dlatego też, zgodnie z ustaleniami Studium (str. 235) istnieje możliwość wskazania w planie tzw. „zabudowy śródmiejskiej”.

Za takim rozwiązaniem przemawia fakt położenia obszaru objętego planem w tzw. Centrum Południowo – Wschodnim, z klastrem węzłów metropolitalnych w rejonie Uniwersytetu Rzeszowskiego i Millenium Hall („Węzły i korytarze rozwoju funkcji metropolitalnych Rzeszowa” – opracowane pod kierownictwem dr hab. inż. Marka Gosztyły, prof. PRz i prof. dr hab. inż. arch. Zbigniewa K. Zuziaka, prof. zw. PRz).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie uwzględnia i utrzymuje obecne zagospodarowanie występujące na przedmiotowym obszarze oraz uzupełnia o nowe funkcje. Projekt planu ustala następujące przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), teren usług nauki (UN), teren komunikacji pieszo – rowerowej lub garażu lub zieleni urządzonej (KP-KOG-ZP), tereny dróg zbiorczych (KDZ), teren drogi lokalnej (KDL) oraz tereny dróg dojazdowych (KDD).

Przeważającą część obszaru objętego planem przeznaczona jest pod usługi nauki UN (szkolnictwo wyższe), które stanowią usługi o randze regionalnej, zatem ustalenia planu są zgodne ze Studium.

W ostatnich latach, w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, powstały nowe obiekty o funkcjach centrotwórczych, w tym budynki wysokie i wysokościowe o znacznej intensywności.

Zarówno dla terenów z możliwością lokalizowania budynków wysokich lub wysokościowych jak i dla zabudowy śródmiejskiej, dopuszczono w Studium (tabela 34, str. 221), możliwość ustalenia w planach miejscowych innych wskaźników zagospodarowania, jak te określone dla przedmiotowego obszaru, w związku z czym, w projekcie planu, dla terenów zabudowy ustalono: większą nadziemną intensywność zabudowy, niższą powierzchnię terenu biologicznie czynnego oraz wyższą wysokość zabudowy.

Zaprojektowany układ komunikacyjny opiera się na istniejącej sieci dróg: ul. prof. S. Pigonia (1KDL), ul. Cegielnianej (2KDD), al. mjr. W. Kopisto (1KDZ) oraz al. T. Rejtana (2KDZ) i wspomagany będzie poprzez projektowaną drogę 1KDD, przewidzianą w centralnej części obszaru objętego planem, stanowiącą połączenie ul. prof. S. Pigonia z al. mjr. W. Kopisto. Należy podkreślić, że podstawą do wyznaczenia w mpzp nr 326/2/2022 nieregularnego kształtu terenu drogi 2KDD – ul. Cegielnianej, były: kształt terenu oznaczonego symbolem 2KDD w mpzp nr 98/6/2005\_A, istniejące zagospodarowanie, status drogi oraz wydana decyzja ZRID. Teren drogi dojazdowej 2KDD, obejmuje fragment ul. Cegielnianej, stanowiący drogę publiczną. Jezdnia tej drogi ma kontynuację już jako droga wewnętrzna o tej samej nazwie poza obszarem objętym planem miejscowym. Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie ciągłości układu komunikacyjnego a fragment terenu drogi dojazdowej 2KDD, o szerokości 3,5 m i mniejszej, zostanie zagospodarowany pod elementy drogi nie stanowiące jezdni, np. fragment chodnika (zgodnie z decyzją ZRID), pobocze czy zielen przydrożną.

Dostateczną ilość ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych na przedmiotowym obszarze, zabezpieczą zaprojektowane w planie drogi dla pieszych i rowerów przewidziane w terenach komunikacji: 1KDZ, 1KDD i 1KP-KOG-ZP, ciągi pieszo – rowerowe, stanowiące element zagospodarowania terenów: 1MW-U i UN oraz ciąg pieszy, stanowiący element zagospodarowania terenów: 1MW-U i 2UN. Należy podkreślić, że w ramach terenu 1MW-U nakaz dotyczący lokalizacji ciągu pieszego o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, zapewniającego połączenie terenów oznaczonych



symbolami 1KDZ i 1KP-KOG-ZP jest obowiązujący, zaś jego przebieg nie jest ściśle określony (jest orientacyjny), dlatego został wskazany w części graficznej planu miejscowego w oznaczeniach informacyjnych.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie przeważającej części terenu pod zabudowę usługową oraz usługowo - mieszkaniową, co stanowi kontynuację rodzaju zabudowy występującej w bezpośrednim sąsiedztwie. Dla wyznaczonych terenów zabudowy, zapewniono w planie właściwą obsługę komunikacyjną, w postaci dróg publicznych, dróg pieszo – rowerowych, ciągów pieszych czy pieszo – rowerowych.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz gabaryty budynków.

Projekt planu charakteryzuje się klarowną kompozycją urbanistyczną. Oś kompozycyjną stanowi droga 1KDD, zlokalizowana w centralnej części obszaru objętego planem. Aby podkreślić ogólnodostępne ciągi komunikacyjne oraz nadać miejskiego charakteru wnętrsom urbanistycznym, na przedmiotowym obszarze, dla terenów zabudowy wprowadzono fragmenty obowiązujących linii zabudowy, porządkujące zabudowę w ściśle określony sposób. W planie założono również gradację wysokości zabudowy. Najwyższe budynki (do 55 m wysokości), mogą powstać w centralnej części obszaru objętego planem, na części terenów 1UN oraz 1MW-U.

W zachodniej części obszaru objętego planem, zaprojektowano teren komunikacji 1KP-KOG-ZP, stanowiący kontynuację ciągu pieszego, zlokalizowanego poza granicą planu. Takie rozwiązanie usprawni przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na obszarze pomiędzy al. T. Rejtana a bulwarami nad Wisłokiem.

W planie uwzględniono również wskazaną w Studium strefę ochrony ekspozycji związaną z widokiem na Zamek Lubomirskich. Wyznaczona strefa zlokalizowana jest w ciągu ulicy – al. mjr. W. Kopisto, gdzie nie ma możliwości sytuowania zabudowy.

*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 dopuszczono lokalizowanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych klasy zbiorczej, drogi lokalnej oraz dróg dojazdowych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono w projekcie planu sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość.

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. Istniejące drogi publiczne: ul. prof. S. Pigonia (1KDL), ul. Cegielniana (2KDD), al. mjr. W. Kopisto (1KDZ) oraz al. T. Rejtana (2KDZ) obsługują komunikacyjnie większą część obszaru objętego planem, zaś planowana droga publiczna (1KDD), umożliwi obsługę terenów, które nie są obecnie dostępne komunikacyjnie.

Mieszkańcy będą mogli korzystać z publicznego transportu zbiorowego w sposób dotychczasowy. Zatoki autobusowe zlokalizowane są w ciągu al. mjr. W. Kopisto oraz al. T. Rejtana, na terenie objętym planem miejscowym i w bezpośrednim jego sąsiedztwie.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa dla pieszych i rowerzystów, w ramach terenów 1MW-U, 1UN i 2UN przewidziane zostały ścieżki piesze oraz ścieżki pieszo – rowerowe, zaś w terenach 1KP-KOG-ZP, 1KDD i 1KDZ przewidziano drogi dla pieszych i rowerów.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalono, że szczegółowe wartości wskaźników miejsc parkingowych określone są przez Prezydenta Miasta w formie zarządzenia, zawierającego wytyczne m.in. do projektów planów miejscowych. Wytyczne zawarte w Zarządzeniu Nr VIII/1599/2021 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dn. 30.12.2021r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych (poz. 14 – karta przeglądowa), zostały spełnione w możliwie szerokim zakresie. Odstępstwa od warunków określonych w zarządzeniu dotyczyły:

- zmiany podstawy wskaźnika, jeżeli nie była zgodna z § 4, ust. 1, pkt 7, lit. a, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404),
- ustalenia minimalnego wskaźnika, jeżeli w Zarządzeniu był podany tylko wskaźnik maksymalny,
- zmiany podstawy wskaźnika ze „100 użytkowników jednocześnie” na „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”,
- wprowadzenia nowej kategorii – „inne”.

Sposób uwzględnienia zarządzenia w planie miejscowym, przedstawiono w poniższej tabeli:

| Przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu |                         | Podstawa wskaźnika                         | Minimalna liczba miejsc do parkowania w mpzp Nr 326/2/2022 | Zarządzenie Nr VIII/1599/2021            | Zgodność z zarządzeniem |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna |                         | na każdy lokal mieszkalny                  | 1,0                                                        | 1-1,2 na 1 mieszkanie/lokal mieszkalny   | ***                     |
| Usługi handlu                       | sklepy                  | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży | 1,0                                                        | 1-2 na 100m <sup>2</sup> pow. sprzedaży  | ***                     |
| Usługi rzemieślnicze                | warsztaty motoryzacyjne | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | 2,0                                                        | min. 1 na stanowisko naprawcze           | **                      |
|                                     | inne                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | 1,0                                                        | 0-2 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | ***                     |



|                                    |                                                                    |                                                          |     |                                             |     |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------|-----|
| Usługi turystyki                   | hotele, motele, pensjonaty                                         | na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi  | 2,0 | max. 1 na 1 pokój                           | **  |
|                                    | hostele, domy wycieczkowe                                          | na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi  | 1,0 | max. 1 na 1 pokój                           | **  |
|                                    | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0 | -                                           | *   |
| Usługi gastronomii                 |                                                                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 0,5 | max. 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych        | **  |
| Usługi zdrowia i pomocy społecznej | szpitale, kliniki, hospicja                                        | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej sal łóżkowych | 4,0 | max. 40 na 100 łóżek                        | **  |
|                                    | przychodnie, gabinety lekarskie                                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej gabinetów     | 2,0 | max. 5 na 10 gabinetów                      | **  |
|                                    | domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej                | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0 | max. 2 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | *** |
|                                    | domy opieki, domy pomocy społecznej                                | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0 | max 2 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej  | *** |
|                                    | placówki opiekuńczo-wychowawcze                                    | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0 | max 2 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej  | *** |
|                                    | żłobki                                                             | na każdych 10 zatrudnionych                              | 1,0 | max. 1 na oddział + 3kiss&go na I obiekt    | **  |
|                                    | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0 | -                                           | *   |
|                                    |                                                                    |                                                          |     |                                             |     |
| Usługi nauki                       | szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo - badawcze | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 0,5 | max. 10 na 100 miejsc dydaktycznych         | **  |
|                                    | domy studenckie, hotele asystenckie                                | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 0,5 | max. 5 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | *** |
|                                    | inne                                                               | na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej                     | 1,0 | -                                           | *   |
| Usługi edukacji                    | przedszkola                                                        | na każdych 10 zatrudnionych                              | 1,0 | max. 1 na oddział + 3kiss&go na I obiekt    | **  |
|                                    | szkoły podstawowe                                                  | na każdych 10 zatrudnionych                              | 1,0 | max. 1 na oddział + 3kiss&go na I obiekt    | **  |
|                                    | szkoły ponadpodstawowe                                             | na każdych 10 zatrudnionych                              | 1,0 | max. 10 na 100 miejsc dydaktycznych         | **  |
|                                    | internaty                                                          | na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej               | 1,0 | max. 2 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej | *** |
|                                    | inne                                                               | na każde 100 m <sup>2</sup> pow.                         | 1,0 | -                                           | *   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |                                                                             |     |                                                                     |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             | <i>użytkowej</i>                                                            |     |                                                                     |     |
| Usługi sportu i rekreacji                                                                                                                                                                                                                                                                | stadiony, hale                              | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i> | 5,0 | max. 15 na 100 widzów (miejsc siedzących)                           | **  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | baseny, kryte pływalnie                     | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i> | 5,0 | max. 10 na 100 użytkowników jednocześnie                            | *** |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | inne                                        | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 1,0 | max. 5 na 100 widzów (miejsc siedzących), max. 2 na I kort/1 boisko | **  |
| Usługi kultury i rozrywki                                                                                                                                                                                                                                                                | teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>          | 5,0 | max. 10 na 100 miejsc siedzących                                    | **  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | biblioteki i domy kultury                   | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 0,5 | max. 1                                                              | *** |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | sale wystawowe, muzea                       | <i>na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. wystawienniczej</i>                     | 5,0 | max. 10                                                             | *** |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | inne                                        | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 0,5 | max. 1                                                              | *** |
| Usługi biurowe i administracji                                                                                                                                                                                                                                                           | budynki administracji                       | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 1,0 | max. 2                                                              | *** |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                          | budynki biurowe                             | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>                            | 0,5 | max.1                                                               | *** |
| Legenda:<br>*nowa kategoria<br>**zmieniona podstawa wskaźnika z powodu niezgodności z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii<br>***wskaźnik zgodny z Zarządzeniem Nr VIII/1599/2021 Prezydenta Miasta z dn. 30.12.2021r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych. |                                             |                                                                             |     |                                                                     |     |

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Tereny objęte projektem planu są uzbrojone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze i elektroenergetyczne.

Po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wprowadzone zostały korekty w tekście, które nie mają wpływu na ustalenia planu, polegające na:

- likwidacji omyłki pisarskiej, tj. wykreślenia z §4, pkt. 6 fragmentu tekstu: „oraz domach studenckich i hotelach asystenckich”, ponieważ w projekcie planu w §10, za podstawę wskaźnika dla domów studenckich i hoteli asystenckich przyjęto powierzchnię użytkową a nie powierzchnię użytkową pokoiów,
- usunięciu symboli terenów w tabeli w §10, dotyczącej wskaźników miejsc do parkowania.

*art. 1 ust. 2 pkt 3*

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. 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 wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ogrzewanie obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej czy z indywidualnych niskoemisyjnych i zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony środowiska wodno-gruntowego poprzez:
  - odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji oraz stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
  - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów poprzez retencję w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- ochrony przyrody – poprzez ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest: udokumentowanych ujęć wód podziemnych ze strefami ochronnymi, obszarów objętych ochroną z uwagi na wartości przyrodnicze. Tereny rolne, 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.

*art. 1 ust. 2 pkt 4*

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, na fragmencie obszaru objętego planem wskazano strefę ochrony ekspozycji, w celu ochrony widoku na Zamek Lubomirskich. Wyznaczona strefa nie ma wpływu na ustalenia planu, gdyż zlokalizowana jest w ciągu ulicy – al. mjr. W. Kopisto, gdzie nie ma możliwości sytuowania zabudowy.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na placie budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Istniejące drogi zbiorcze: al. mjr. W. Kopisto (1KDZ) oraz al. T. Rejtana (2KDZ) należą do dróg o dużym natężeniu ruchu, które są i będą źródłem hałasu komunikacyjnego.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Niewielki fragment obszaru objętego planem, położony jest w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%. Jest to teren drogi zbiorczej 1KDZ, pod Mostem Zamkowym, w ramach którego linią podziału wewnętrznego wydzielono część terenu, stanowiącą fragment koryta rzeki Wisłok oraz część terenu do zagospodarowania pod drogę dla pieszych i rowerów w zieleni urządzonej.

Na przedmiotowym obszarze, nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, które mogłyby mieć negatywny wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

*art. 1 ust. 2 pkt 6*

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

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

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

*art. 1 ust. 2 pkt 7*

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty we władaniu Uniwersytetu Rzeszowskiego, mniejsze powierzchniowo nieruchomości są własnością: Telewizji Polskiej, Wyższej Szkoły Prawa i Administracji w Rzeszowie oraz Gminy Miasta Rzeszów i Województwa Podkarpackiego (stanowiące drogi publiczne). Najmniejsze powierzchniowo grunty są własnością osób prywatnych. Zaproponowane zagospodarowanie terenów dostosowane jest do stanu własności gruntów.

*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, 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 społeczeństwu dostępu do zieleni urządzonej w ramach terenu 1KP-KOG-ZP,
- zapewnienie społeczeństwu dostępu do ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, w ramach terenów: 1MW-U, 1UN i 2UN,
- zapewnienie społeczeństwu dostępu do dróg dla pieszych i rowerów, w ramach terenów: 1KDZ, 1KDD i 1KP-KOG-ZP,
- zapewnienie społeczeństwu dostępu do usług o charakterze ogólnomiejskim, regionalnym i podstawowym, w ramach terenów: 1UN, 2UN, 1MW-U.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki 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. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w którym mpzp nr 326/2/2022 w rejonie skrzyżowania al. T. Rejtana i al. mjr. W. Kopisto w Rzeszowie znalazł się w grupie planów, przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w I kwartale 2024 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Z powyższej prognozy wynika, że skutkiem uchwalenia planu będzie wzrost wartości nieruchomości, wynikający ze zmiany funkcji terenów aktualnie niezagospodarowanych. Głównym



elementem decydującym o końcowym ujemnym bilansie skutków finansowych uchwalenia mpzp są przewidywane wysokie koszty wykupów nieruchomości oraz budowy infrastruktury technicznej. Kwoty te nieznacznie przewyższą (w okresie 10 letniej prognozy) przewidywane przychody z tytułu podatku od nieruchomości.

Obciążenie gminnego budżetu, związane z realizacją ustaleń planu, zostanie zrekompensowane przez korzyści wynikające z zapewnienia mieszkańcom miasta i mieszkańcom osiedla Mieszka I, możliwości korzystania: ze sprawnej obsługi komunikacyjnej, w szczególności dedykowanej pieszym i rowerzystom, z zieleni urządzonej oraz usług regionalnych, ogólnomiejskich, i podstawowych.