

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 uspoijnienia 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 ogólnomiejskiej, 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, ogólnomiejским 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).

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 (IKR-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.

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.

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.