

## 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.

*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 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, 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. Dostateczną ilość ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych na przedmiotowym obszarze, zabezpieczają 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.

*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 wnętrzom 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		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	1-1,2 na 1 mieszkanie/lokal mieszkalny	***
Usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży</i>	1,0	1-2 na 100m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	***
Usługi rzemieślnicze	warsztaty motoryzacyjne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	2,0	min. 1 na stanowisko naprawcze	**
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	0-2 na 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	***
Usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi</i>	2,0	max. 1 na 1 pokój	**
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi</i>	1,0	max. 1 na 1 pokój	**
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	-	*
Usługi gastronomii		<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	0,5	max. 10 na 100 miejsc konsumpcyjnych	**
Usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej sal łóżkowych</i>	4,0	max. 40 na 100 łóżek	**
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej gabinetów</i>	2,0	max. 5 na 10 gabinetów	**
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	max. 2 na 100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	***
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	max 2 na 100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	***
	placówki opiekuńczo-wychowawcze	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	max 2 na 100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	***
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych</i>	1,0	max. 1 na oddział + 3kiss&go na I obiekt	**
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	-	*
Usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	0,5	max. 10 na 100 miejsc dydaktycznych	**
	domy	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow.</i>	0,5	max. 5 na 100m <sup>2</sup>	***

	studenckie, hotele asystenckie	<i>użytkowej</i>		pow. użytkowej	
	inne	<i>na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	-	*
Usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych</i>	1,0	max. 1 na oddział +3kiss&go na I obiekt	**
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych</i>	1,0	max. 1 na oddział +3kiss&go na I obiekt	**
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych</i>	1,0	max. 10 na 100 miejsc dydaktycznych	**
	internaty	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	max. 2 na 100m <sup>2</sup> pow. użytkowej	***
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	-	*
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>	1,0	max. 1	***
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. wystawienniczej</i>	3,0	max. 10	***
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej</i>	1,0	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	***
<p>Legenda:</p> <p>*nowa kategoria</p> <p>**zmieniona podstawa wskaźnika z powodu niezgodności z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii</p> <p>***wskaźnik zgodny z Zarządzeniem Nr VIII/1599/2021 Prezydenta Miasta z dn. 30.12.2021r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych.</p>					

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 place 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 Bieszczadzkiem 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 zrekomensowane 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.