

UZASADNIENIE DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda  
i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II

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

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

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projekt mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, został przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 21 listopada 2024 r., gdzie uzyskał pozytywną opinię z następującymi zaleceniami:

- 1) na terenie komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej [kpp-zp]:
  - zapisać w sposób jednoznaczny zakaz sytuowania parkingów naziemnych,
  - określić proporcje terenu biologicznie czynnego do powierzchni utwardzonej;
- 2) ograniczyć wysokość zabudowy na części terenu 1MW-U, ograniczonej terenami: 1U, 2KR, [kpp-zp] i 1 KR, do 20 m.

W marcu 2025 r., projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. W związku z negatywną opinią Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie, wprowadzono korekty do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II i ponownie zwrócono się do organów i instytucji z prośbą o zaopiniowanie lub uzgodnienie projektu.

### **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.

W projekcie planu przewidziano połączenia komunikacyjne, z których korzystać będą mogli wszyscy mieszkańcy miasta. Zostały wyznaczone: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR oraz teren drogi dojazdowej 1KDD. W południowej części obszaru objętego planem miejscowym, wzdłuż potoku Młynówka wyznaczono przebieg ogólnodostępnej drogi rowerowej.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren zieleni urządzonej 1ZP, który będzie pełnił ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności w zakresie wypoczynku i rekreacji, oraz teren zieleni naturalnej 1ZN stanowiący obudowę biologiczną potoku. Potok Młynówka w strukturze miasta pełni ważną rolę, stanowiąc element błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

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

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest w przeważającej części zainwestowany. Zlokalizowana jest tu zabudowa usługowa, w tym m. in.: budynek Wydziału Zasilania Oddziału Okręgowego NBP, obiekt handlu hurtowego MAKRO, budynki biurowe oraz obiekty handlowo-magazynowe.

Projekt planu miejscowego wprowadza nowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania obszaru, umożliwiając realizację zamierzeń inwestycyjnych użytkowników poszczególnych nieruchomości. W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone następujące tereny:

- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- U – teren usług,
- UH-UW – teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego,
- UA – teren usług biurowych i administracji,
- KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- KDZ – teren drogi zbiorczej,
- KDD – teren drogi dojazdowej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- IE – teren elektroenergetyki,
- ZN – teren zieleni naturalnej,
- ZP – teren zieleni urządzonej.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. W projekcie planu nie ustalono maksymalnej intensywności zabudowy co oznacza brak ograniczeń w ilości i powierzchni kondygnacji innych niż nadziemne.

W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404) brak jest klasy przeznaczenia „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w związku z powyższym na potrzeby planu wprowadzone zostało pojęcie zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych. Rozróżniono dwa typy budynków mieszkalno-usługowych:

- budynek, w którym łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) stanowi nie mniej niż 20% i nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku (tzn. dominująca jest funkcja mieszkaniowa),
- budynek, w którym łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku (tzn. dominująca jest funkcja usługowa).

W Studium określono zasadę, że dla zabudowy o funkcji mieszanej należy przyjąć wskaźniki ustalone dla rodzaju zabudowy, który dominuje na działce budowlanej. Przy ustalaniu wskaźników

w projekcie planu (w celu uzyskania spójności ze Studium), zabudowę w formie budynków mieszkalno-usługowych, w których dominująca jest funkcja mieszkaniowa włączono do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast zabudowę w formie budynków mieszkalno-usługowych, w których dominująca jest funkcja usługowa włączono do usług.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów umożliwią lokalizację bardziej intensywniej zabudowy, która lepiej wpasuje się w otaczający krajobraz i sąsiedztwo. Pozwoli to na przekształcenie terenów wzdłuż al. Armii Krajowej, zagospodarowanych obecnie niską zabudową handlowo-magazynową o charakterze tymczasowym, w obszar zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym, oraz wysokich walorach architektonicznych. Taki kierunek przekształceń wpłynie korzystnie na wizerunek Miasta w tym rejonie.

W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej zapewniające dostępność komunikacyjną do poszczególnych nieruchomości.

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Wzdłuż potoku Młynówka, w granicach terenu 1ZP została wydzielona liniami podziału wewnętrznego część terenu do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową w formie drogi rowerowej.

Zgodnie z art. 8 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.:

„1<sup>1</sup>. Droga wewnętrzna przeznaczona wyłącznie do ruchu:

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

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

– jest drogą rowerową.”

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

Droga dla pieszych i rowerów została przewidziana w terenie drogi dojazdowej 1KDD.

Ze względu na istniejące i planowane zagospodarowanie istnieje pilna potrzeba wyznaczenia w tej części miasta terenów zielonych o charakterze ogólnodostępnym. Wyznaczone tereny zieleni urządzonej 1ZP będą służyć mieszkańcom przewidywanej w planie miejscowym zabudowy jak i istniejącego już osiedla mieszkaniowego, położonego po południowej stronie potoku Młynówka.

Wg Światowej Komisji Środowiska i Rozwoju „Zrównoważony rozwój to taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie”. Zrównoważony rozwój opiera się na: poszanowaniu środowiska, postępie społecznym i wzroście gospodarczym. Projekt miejscowego planu uwzględnia potrzeby rozwoju gospodarczego oraz postępu społecznego poprzez wyznaczenie terenów zabudowy oraz terenów zapewniających wypoczynek i rekreację. Projekt miejscowego planu uwzględnia potrzeby poszanowania środowiska poprzez:

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP,
- wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 1ZN
- wyznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 40%,
- zachowanie obudowy biologicznej potoku Młynówka,

- przeznaczenie części terenu 1MW-U pod komunikację pieszą lub zieleni urządzoną z elementami infrastruktury błękitno-zielonej,
- zwiększenie odporności miasta na zjawiska związane ze zmianą klimatu poprzez dopuszczenie realizacji błękitno-zielonej infrastruktury.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie terenów pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co stanowi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Terenom usług oraz terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zapewniono w planie właściwą obsługę komunikacyjną.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- wprowadzenie w terenie 1MW-U, wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [kp-zp] do zagospodarowania pod komunikację pieszą lub zieleni urządzoną, stanowiącego oś kompozycyjną planowanego osiedla oraz element spajający przestrzennie i widokowo projektowany park (teren zieleni urządzonej 1ZP) z planowaną zabudową zlokalizowaną w północnej części terenu, przy ul. Niemierskiego,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 1ZP nad potokiem Młynówka wraz z elementami błękitno-zielonej infrastruktury,
- zachowanie potoku Młynówka jako osi widokowej i kompozycyjnej poprzez wyznaczenie wzdłuż potoku pasa terenu wolnego od zabudowy z zielenią niską urządzoną lub naturalną,
- ustalenie wysokości zabudowy z poszanowaniem istniejącej zabudowy, w szczególności istniejącego budynku Wydziału Zasilania Oddziału Okręgowego NBP,
- wyznaczenie miejsc z dopuszczeniem lokalizacji budynków stanowiących dominanty wysokościowe,
- stworzenie możliwości przekształcenia terenu istniejącej pompowni wody na teren zabudowy wielofunkcyjnej, co jest zasadne ze względu na położenie w eksponowanej lokalizacji przy al. Armii Krajowej.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren drogi dojazdowej 1KDD, który będzie miał kontynuację w mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I. Teren drogi dojazdowej 1KDD w Studium znajduje się częściowo w granicach obszaru zieleni urządzonej B.ZP, co nie stanowi naruszenia ustaleń Studium, gdyż infrastruktura techniczna i transportowa w obszarach zieleni urządzonej ZP jest funkcją dopuszczoną.

Projekt planu jest zgodny ze Studium. Szczegółowa analiza zgodności przewidywanych ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków miasta Rzeszowa znajduje się w materiałach planistycznych, opracowanych na potrzeby planu. Podsumowanie analizy znajduje się poniżej.

*„Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie z polityką przestrzenną określoną w Studium oznacza zgodność ustaleń planu miejscowego z ustalonymi w Studium kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz polityką przestrzenną, określoną w odniesieniu do całego miasta, stref urbanistycznych i poszczególnych obszarów zagospodarowania.*

*Obszar objęty projektem mpzp nr 350/1/2024 położony jest w strefie miejskiej B. Za główny kierunek rozwoju strefy B-miejskiej uznano: kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną i intensywną zabudową, zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy. Kierunek ten został w pełni zachowany.*

*Ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów będą zgodne z ustaleniami Studium i umożliwią lokalizację bardziej intensywniej zabudowy. Pozwoli to m.in. na przekształcenie terenów wzdłuż al. Armii Krajowej, zagospodarowanych obecnie niską zabudową*

handlowo-magazynową o charakterze tymczasowym, w obszar zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym, oraz wysokich walorach architektonicznych. Taki kierunek przekształceń wpłynie korzystnie na wizerunek Miasta w tym rejonie. Mppz nr 350/1/2024 będzie zgodny z wyznaczonymi w Studium szczegółowymi kierunkami zmian w zakresie zabudowy, przestrzeni publicznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej i transportowej.

Zgodnie ze Studium, obszary zagospodarowania mogą zostać objęte w całości lub w części planem miejscowym, w sposób zapewniający zachowanie proporcji poszczególnych funkcji przypisanych do obszaru zagospodarowania. Spełnienie ww. warunku nie jest konieczne w przypadku sporządzania planu miejscowego pod inwestycje celu publicznego, infrastrukturę techniczną, usługi czasu wolnego, zieleni urządzonej, ogrodnictwo działkowe, lasy i wody śródlądowe. Przeznaczenie terenu w planie miejscowym musi odpowiadać ustalonym w Studium funkcjom wskazanym dla obszarów zagospodarowania. Funkcja dominująca powinna przeważać na danym obszarze ilościowo lub powierzchniowo oraz determinować w szczególności: jego charakter, cechy fizjonomiczne, rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W niniejszej analizie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie zaburzy proporcji funkcji w obszarze B.U.2. **Usługi pozostaną funkcją dominującą w obszarze B.U.2.** Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zmieni się, natomiast zwiększy się udział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W sumie pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone zostanie 21% całego obszaru B.U.2., co oznacza mniej niż 1/4 powierzchni obszaru, w związku z powyższym **mieszkalnictwo nie przekroczy granic funkcji dopuszczalnej.**

Właściwe proporcje funkcji zostaną zachowane w obszarach zieleni urządzonej B.ZP i obszarze ekologicznym z zakazem zabudowy B.EZ. W projekcie planu miejscowego przewiduje się wyznaczenie drogi dojazdowej IKDD oraz drogi wewnętrznej IKR, częściowo w granicach obszaru zieleni urządzonej B.ZP wyznaczonego w Studium, co nie stanowi naruszenia ustaleń Studium, gdyż infrastruktura techniczna i transportowa w obszarach zieleni urządzonej ZP jest funkcją dopuszczoną.

Zgodnie ze Studium, w przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza się na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania tego terenu, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy. Zasada ta została wykorzystana (w związku z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nr 16/2/99 zespołu usług nieuciążliwych przy Alei Armii Krajowej w Rzeszowie) w terenie IMW-U poprzez:

- wydzielenie liniami podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [mnw], na której dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wg ustalonych zasad,
- wydzielenie liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczonej symbolem [iwp], na której dopuszcza się pompownię wody wg ustalonych zasad,
- wydzielenie konturem 35<sup>+</sup> części terenu, na której dopuszcza się pozostawienie dotychczasowej wysokości zabudowy większej niż 35,0 m, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku istniejącego.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że przewidywane ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 w dniu 26 września 2023 r.”

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

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

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

- ochrony powietrza – poprzez zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony wód podziemnych – poprzez:
  - objęcie całego obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę,
  - odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
  - gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi w następujący sposób:
    - tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
    - tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
    - pozostałe tereny – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
    - dopuszcza się odprowadzenie części wód deszczowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony powyżej nie jest możliwe, do kanalizacji deszczowej, rowów i cieków wodnych z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ,
- ochrony jakości życia mieszkańców – poprzez:
  - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - wprowadzenie terenu zieleni urządzonej o większej powierzchni w formie ogólnodostępnego parku osiedlowego,
  - wprowadzenie drogi dla pieszych i rowerów (w drodze 1KDD),
  - utrzymanie terenów zieleni naturalnej i zieleni urządzonej wzdłuż potoku Młynówka z dopuszczeniem lokalizacji komunikacji pieszo-rowerowej,
- ochrony przyrody i krajobrazu – poprzez:
  - nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, dopasowanych do przeznaczenia każdego z terenów,
  - utrzymanie obudowy biologicznej potoku Młynówka.

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

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

W obszarze objętym projektem planu brak jest złóż kopalin.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się:

- Wydział Zasilania Oddziału Okręgowego NBP objęty ochroną jako dobro kultury współczesnej,

- stanowiska archeologiczne: Rzeszów 54 (AZP 103-76/29), Rzeszów 56 (AZP 103-76/33), Rzeszów 57 (AZP 103-76/32), wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa objęte strefami ochrony stanowisk archeologicznych.

**art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14**

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

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 plac budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz dopuszcza miejsca rekreacyjne dla osób ze szczególnymi potrzebami (1ZP i [kpp-zp]).

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

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

**art. 1 ust. 2 pkt 6**

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

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

Ze względu na korzystne położenie obszaru w strukturze miasta, przy głównych arteriach komunikacyjnych, w projekcie planu wyznacza się tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej oraz tereny zielone wolne od zabudowy, zaspokajające potrzeby przyszłych mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji.

Ustalenia projektu planu gwarantują optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

**art. 1 ust. 2 pkt 7**

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w miarę możliwości istniejącą strukturę własnościową gruntów. Działki objęte projektem planu, są w dużej części własnością podmiotów gospodarczych. Niewielka część stanowi własność Gminy Miasto Rzeszów. Większa część obszaru objętego planem miejscowym zostaje przeznaczona pod usługi i zabudowę mieszkaniową, co wynika z uwzględnienia złożonych wniosków. Jedynie niewielka część obszaru objętego planem miejscowym zostaje przeznaczona pod układ publiczny układ drogowy: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR, teren drogi zbiorczej 1KDZ oraz teren drogi dojazdowej 1KDD, co ma na celu poprawę obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów.

**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:

- wyznaczenie publicznego układu drogowego: terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR, terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenu drogi dojazdowej 1KDD,
- wyznaczenie wzdłuż potoku Młynówka ogólnodostępnej komunikacji pieszo-rowerowej,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 1ZP w formie publicznie dostępnego samorządowego parku,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- ochronę dobra kultury współczesnej (Wydział Zasilania Oddziału Okręgowego NBP) i stanowisk archeologicznych.

**art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13**

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

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

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

Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z planowanej drogi dojazdowej 1KDD oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego powiązanych z układem zewnętrznym tj. ul. Niemierskiego, al. Armii Krajowej lub z ul. Witolda (teren usług 2U).

W projekcie planu ustalono sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość zgodnie z Zarządzeniem nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r.

Ilość miejsc parkingowych obliczana będzie według wskaźników określonych w tabeli zamieszczonej w §13 uchwały.

**art. 1 ust. 2 pkt 15**

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

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

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

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

Obszar ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim, położonych poza granicami projektu planu: ul. Niemierskiego, ul. Witolda oraz al. Armii Krajowej. Istnieje możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy ul. Witolda a al. Armii Krajowej. Wzdłuż potoku Młynówka – w granicach terenu 1ZP została wydzielona liniami podziału wewnętrznego część terenu do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową w formie drogi rowerowej. Kontynuacja tej drogi rowerowej została przewidziana w mpzp nr 350/1/2024 w części I.

W terenie 1MW-U została wydzielona liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczona symbolem [kp-zp] do zagospodarowania pod komunikację pieszą lub zielenią urządzoną, umożliwiającą przemieszczanie się pieszych od ul. Niemierskiego w kierunku potoku Młynówka.

Tereny objęte projektem planu są w znacznym stopniu wyposażone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, co wpływa na obniżenie kosztów inwestycji.

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

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przedstawionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wyników analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa.

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

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

Skutkiem uchwalenia planu będzie wzrost wartości nieruchomości, wynikający ze zmiany zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz objęcia planem miejscowym terenów dotąd nim nie objętych. W związku z powyższym, przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków. Plan miejscowy będzie rodził skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego, tj.: drogi dojazdowej 1KDD, poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej 1KDZ oraz publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP.