

Uchwała Nr XIX/315/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 28 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, 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 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 2,22 ha, położony na osiedlu Śródmieście w Rzeszowie, w rejonie Placu Dworcowego, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego, wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

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

- 1) 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o powierzchni ok. 1,19 ha;
- 2) 1KDL – teren drogi lokalnej, o powierzchni ok. 1,01 ha;
- 3) 1KOR – teren placu, o powierzchni ok. 0,02 ha.

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

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

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 3) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zdefiniowaną z Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 4) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 5) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 6) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 7) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 8) obiekt o cechach zabytkowych – obiekt o wartości historycznej, potwierdzonej specjalistyczną oceną, którego zachowanie leży w interesie społecznym.

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

§ 5. 1. Na terenach objętych planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obejmuje się ochroną:

- 1) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 26, wpisany do rejestru zabytków, nr rej. zabytków A-1248, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {1:A-1248};
- 2) obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:
 - a) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 18, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.10};
 - b) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 20, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.11};
 - c) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 22, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.12};
 - d) dom – kamienica przy ulicy Żeromskiego 3, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.13};
 - e) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 28, ulicy Żeromskiego 1, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.14};
 - f) dom – kamienica przy ulicy św. Mikołaja 2, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.15};
 - g) blok mieszkalny przy ulicy św. Mikołaja 4, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.25};
- 3) inne obiekty o cechach zabytkowych:
 - a) Hotel Polonia przy ul. Grottgera 16, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.1};
 - b) kiosk uliczny, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
 - c) kamienica przy ul. Żeromskiego 5, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.3};
- 4) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych miasta Rzeszowa.

2. Tereny położone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, przy czym:

- 1) w odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. c:
 - a) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
 - b) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach;
- 2) w odniesieniu do budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a – nakazuje się zachowanie wysokości budynku i geometrii dachu;
- 3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w ust. 1 w pkt 3 lit. b – nakazuje się zachowanie oryginalnej formy.

§ 6. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§ 7. Na całym obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się zasady zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu, jako podziemnych lub jako wbudowanych w architekturę obiektów;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych lub jako wbudowanych w architekturę obiektów, 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;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm,
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm, kanały tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 63 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 11) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii:

- a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych, z uwzględnieniem § 5 ust. 2 pkt 1 lit. b,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu wystąpienia z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,
 - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, instalacji odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - instalacji fotowoltaicznych,
 - magazynów energii.

§ 9. Gospodarowanie odpadami:

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) gospodarowanie odpadami pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji publicznej kołowej i pieszej w granicach obszaru planu tworzy droga publiczna lokalna, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL, będąca częścią ul. Grottgera i ul. Asnyka;
- 2) system komunikacji publicznej pieszej w granicach obszaru planu tworzy dodatkowo plac, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOR.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:

- 1) ul. Grottgera;
- 2) ul. Asnyka;
- 3) ul. św. Mikołaja;

- 4) ul. Żeromskiego.

§ 11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usługi handlu hurtowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) komunikacja piesza,
 - c) zieleń urządzona.

2. Charakter usług – usługi regionalne lub ogólnomiejskie, uzupełniając dopuszcza się usługi podstawowe.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się wysunięcie na nie więcej niż 2m poza tę linię takich części obiektów jak: okapy, gzymsy, balkony, daszki nad wejściem, tarasy, schody zewnętrzne, rampy, pochylnie itp.;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla kondygnacji +1 lub wyższych – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 99,5%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 21m;
- 8) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 9) nakazuje się lokalizację przejścia pieszego w formie prześwitu w zabudowie w poziomie parteru, pomiędzy terenem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KOR, a wnętrzem kwartału, o szerokości nie mniejszej niż 5m, w miejscu wskazanym w części graficznej planu miejscowego;
- 10) zasady lokalizacji i zagospodarowania przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej,
 - b) zieleń urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 15m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – od 0° do 90°.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL lub z ul. św. Mikołaja, zlokalizowanej poza granicą planu miejscowego;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) dla usług – 0,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 lokali mieszkalnych.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KDL – teren drogi lokalnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) parkingi,
 - 2) infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, telekomunikacja, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, ciepłownictwo.
2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7,0 m;
 - 2) drogi dla pieszych – po obu stronach jezdni;
 - 3) droga dla rowerów – co najmniej po jednej stronie jezdni;
 - 4) zasady lokalizacji i zagospodarowania przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) parkingi dopuszcza się wyłącznie jako podziemne,
 - b) infrastruktura techniczna – zgodnie z przepisami określonymi w §8 ust. 1 niniejszej uchwały;
 - 5) dopuszcza się wykorzystywanie w sposób dotychczasowy elementów zabudowy, w postaci: schodów zewnętrznych, pochylni, daszków nad wejściami, wskazanych w części graficznej planu miejscowego, w tym ich remont lub przebudowę.

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KOR – teren placu, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu detalicznego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy.

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

- 1) nakazuje się lokalizację kiosku ulicznego, oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
- 2) realizację usług handlu dopuszcza się wyłącznie w obiekcie, o którym mowa w pkt 1;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1 – z drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDL.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 15. 1. Traci moc uchwała nr XVIII/377/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Poz. 4939 z dnia 18 października 2019 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

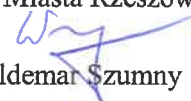
2. Traci moc uchwała nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Poz. 2698 z dnia 27 lipca 2021 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Waldemar Szumny

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XIX/315/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 28 stycznia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym 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 miejscowym 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 XIX/315/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 stycznia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, nastąpiło w oparciu o uchwałę nr LXXXIII/1796/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 lipca 2023 r. Opracowanie to obejmuje obszar o powierzchni około 2,22 ha, położony w centrum Rzeszowa, na osiedlu Śródmieście. W jego granicach znajduje się kwartał zabudowy pomiędzy ulicami: Grottgera, Żeromskiego i Św. Mikołaja, w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Dworcowego, a także fragmenty ulic: Asnyka i Grottgera.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XVIII/377/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r.

Plan miejscowy nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym podjęto ze względu na potrzebę dopasowania ustaleń obowiązującego prawa miejscowego do nowych zamierzeń inwestycyjnych.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r, obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie znajduje się w strefie A – śródmiejskiej, w obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 – historycznego centrum miasta.

Głównym kierunkiem rozwoju w strefie A jest kreowanie atrakcyjnego śródmieścia miasta opartego na koncentracji i unikatowości funkcji usługowych (w tym metropolitalnych) oraz wysokim poziomie rozwiązań przestrzennych. W obszarach MU wskazano m.in. następujące kierunki zmian:

- uzupełniania zabudowy, z poszanowaniem historycznej skali i kompozycji urbanistycznej;
- zagwarantowania wysokich walorów architektonicznych i urbanistycznych nowej zabudowy;
- tworzenie nowych i poprawa jakości istniejących przestrzeni publicznych;
- uzupełnienie przestrzeni publicznych o atrakcyjne dla mieszkańców funkcje towarzyszące.

Przyjęte ustalenia planu miejscowego stanowią, że zabudowa na terenach objętych planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską. Zgodnie z zapisami Studium w planach miejscowych dopuszcza się ustalenie dla zabudowy śródmiejskiej: większej niż określona dla danego obszaru nadziemnej intensywności zabudowy, a także mniejszej niż określona dla danego obszaru powierzchni terenu biologicznie czynnego. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

Projekt planu miejscowego ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono udział społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, w zakresie wynikającym z przepisów 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, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniach od 4 do 25 listopada 2024 r. projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 10 grudnia 2024 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

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

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, uzasadnione jest jego uchwalenie.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym 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 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 zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie 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 dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego nr 340/7/2023 [...], w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr LXXXIII/1796/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie.

Dnia 4 października 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie tj. gazecie codziennej „Super Nowości”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, obejmującego obszar położony na osiedlu Śródmieście, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. Termin składania wniosków wyznaczono do dnia 27 października 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu nie zostały złożone żadne wnioski od osób fizycznych. Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...].

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do ww. projektu planu miejscowego sporządzona została prognoza oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m. in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

Projekt planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 18 lipca 2024 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z zaleceniem wprowadzenia zapisu nakazującego zachowanie przejścia od placu oznaczonego symbolem 1 KOR, do którego to zalecenia się zastosowano. Następnie skorygowany w tym zakresie projekt miejscowego planu skierowany został do uzgodnień i opiniowania od dnia 26 sierpnia 2024 r. Wszystkie uwagi od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę.

W dniach od 4 do 25 listopada 2024 r. projekt planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 10 grudnia 2024 r., nie wpłynęły uwagi.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta, m.in. poprzez zarezerwowanie terenu pod drogę publiczną i plac miejski. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski oraz układ drogowy.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie terenu o powierzchni ok. 0,02 ha pod publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy, który stanie się częścią pieszego układu komunikacyjnego na tym terenie i przyczyni się do uzupełnienia istniejącego systemu przestrzeni publicznych w ścisłym centrum Rzeszowa.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie 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 projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...], w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego nr 340/7/2023 [...], w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Projekt planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] obejmuje obszar o powierzchni około 2,22 ha, położony w centrum Rzeszowa, na osiedlu Śródmieście. W jego granicach znajduje się kwartał zabudowy pomiędzy ulicami: Grottgera, Żeromskiego i Św. Mikołaja, w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Dworcowego, a także fragmenty ulic: Asnyka i Grottgera. Istniejący stan zagospodarowania obejmuje zabudowania mieszkaniowo-usługowe, w większości kamienice, których część ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, jedna z nich wpisana jest do rejestru zabytków.

Dla terenów zainwestowanych utrzymane zostało ich wiodące przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub usługi. Podstawowym celem projektu planu miejscowego jest określenie optymalnych zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu, wskazanego w projekcie planu miejscowego jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, który jest terenem zainwestowanym i powinien być chroniony przed możliwością dogęszczania nową zabudową, co zapewnia ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg linii zabudowy. Założenie to spełnia wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju. W projekcie planu miejscowego uwzględniono także walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta.

Dla terenu zostały ustalone także niezbędne parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wyznaczono minimalne ilości miejsc do parkowania stosownie do funkcji na danym terenie. W związku z lokalizacją w ścisłym centrum miasta, a co za tym idzie niejednokrotnie 100% zainwestowaniem działki budowlanej zabudową, dla usług wyznaczono minimalną

ilość miejsc do parkowania jako 0. Ustalenie minimalnej ilości miejsc do parkowania jako 0 jest zgodne z polityką parkingową zawartą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Istotnym elementem projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym jest teren placu KOR, stanowiący podstawę do uzupełnienia istniejącego systemu przestrzeni publicznych w ścisłym centrum Rzeszowa.

art. 1 ust. 2 pkt. 3

Ustalenia projektu mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na sporządzonym opracowaniu ekofizjograficznym, a następnie zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko.

Realizacja projektu planu miejscowego nie spowoduje znaczących zmian w środowisku. Jest to teren w całości zurbanizowany i zainwestowany, a jego ustalenia pozwalają jedynie na rozbudowę lub przebudowę istniejącej tkanki miejskiej w niewielkim zakresie, w związku z czym nowe zagospodarowanie będzie jedynie uzupełnieniem obecnego stanu i uporządkowaniem terenu.

art. 1 ust. 2 pkt. 4

Ustalenia projektu mpzp nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum Rzeszowa i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Na terenach objętym projektem planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, w której, zgodnie z §5 uchwały w sprawie uchwalenia mpzp nr 340/7/2023 [...] obejmuje się ochroną:

- 1) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 26, wpisany do rejestru zabytków, nr rej. zabytków A-1248, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {1:A-1248};
- 2) obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:
 - a) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 18, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.10};
 - b) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 20, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.11};
 - c) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 22, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.12};
 - d) dom – kamienica przy ulicy Żeromskiego 3, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.13};
 - e) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 28, ulicy Żeromskiego 1, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.14};
 - f) dom – kamienica przy ulicy św. Mikołaja 2, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.15};
 - g) blok mieszkalny przy ulicy św. Mikołaja 4, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.25};
- 3) inne obiekty o cechach zabytkowych:
 - a) Hotel Polonia przy ul. Grottgera 16, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.1};
 - b) kiosk uliczny, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
 - c) kamienica przy ul. Żeromskiego 5, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.3};
- 4) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa.

Ustalenia projektu mpzp nr 340/7/2023 [...] dla ww. obiektów zabytkowych dotyczą:

- 1) w odniesieniu do budynków, o których mowa w uchwale w §5 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz budynku, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 3 lit. c:
 - a) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
 - b) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach;
- 2) w odniesieniu do budynku, o którym mowa w uchwale w §5 ust. 1 pkt 3 lit. a – nakazuje się zachowanie wysokości budynku i geometrii dachu;
- 3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w uchwale w §5 ust. 1 pkt 3 lit. b – nakazuje się zachowanie oryginalnej formy.

Zgodnie z powyższym, w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej, stosownie do wniosku Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ustalono ochronę zabytków dla następujących obiektów:

- 1) Hotel Polonia przy ul. Grottgera 16, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.1};
- 2) kiosk uliczny, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
- 3) kamienica przy ul. Żeromskiego 5, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.3}.

Na terenie objętym projektem planu nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt. 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 340/7/2023 [...] na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dopuszczone usługi o nieuciążliwym charakterze nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną one również na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

Zaopatrzenie w energię ciepłą może się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej, co pozytywnie wpłynie na jakość powietrza.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co mogłoby wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie planu wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt. 6

W projekcie mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalenia dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem KOR, który należy zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy, pozwolą na wykształcenie nowej jakości przestrzeni publicznej w ścisłym centrum miasta. Plan umożliwi poprawę jakości ładu przestrzennego przy jednoczesnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt. 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów, stanowiące własność prywatną oraz niewielki fragment będący własnością Skarbu Państwa.

art. 1 ust. 2 pkt. 8

Projekt mpzp nr 340/7/2023 [...] respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków złożonych do projektu planu w tym zakresie od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art. 1 ust. 2 pkt. 9

W projekcie mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Szczególnym działaniem jest tutaj zabezpieczenie terenów pod przestrzeń publiczną w postaci ustaleń dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem KOR, który należy zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy.

art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13

W projekcie mpzp nr 340/7/2023 [...] przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą obszaru planu. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetyczne.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt planu nie ustanawia zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 1 ust. 2 pkt. 14

W projekcie planu nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jak i nowych inwestycji w sąsiedztwie takich zakładów.

art. 1 ust. 2 pkt. 15

W projekcie planu nie wyznaczono terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

art. 1 ust. 4

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 [...] określa optymalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanego w projekcie planu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, który jest terenem zainwestowanym i powinien być chroniony przed możliwością istotnego dogęszczania nową zabudową, co zapewnia ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg linii zabudowy. Co za tym idzie, projekt planu nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy. Dopuszcza jednakże możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejącej tkanki, w szczególności budynku oznaczonego w części graficznej projektu symbolem {3.1}, w ramach podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią zabudowy śródmiejskiej, przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego.

- 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 2023r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest WIELOLETNIA PROGNOZA SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, w którym mpzp nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 r.

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

W granicach projektu planu wyznacza się teren oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem KOR, który należy zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy. Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów wydatków związanych w szczególności: z wykupieniem gruntów przeznaczonych na cele publiczne oraz realizacją placu pieszego i niezbędnej infrastruktury technicznej. Koszty poniesione na wykształcenie nowej jakości przestrzeni publicznej zostaną zrekompensowane przez efekty przestrzenne i społeczne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 340/7/2023
PRZY PLACU DWORCOWYM W RZESZOWIE



WZGLĘDNY WRAZÓWYKAZ WYKONANIA PRAC
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFIE VII, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE (licencja nr GEO-O.6642.11936.2023 1863 P z dnia 25 października 2023r.)

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIX/315/2025 RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 28 STYCZNIA 2025 r.

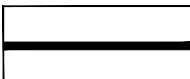
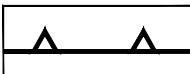
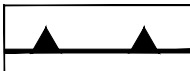
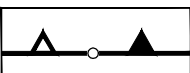
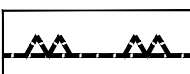
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA KONDYGNACJI +1 LUB WYŻSZYCH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN PLACU
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZEŚWITU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

ul. Św. Mikołaja	NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC
{1.A.1248}	OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
{2.10}	OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
{3.1}	OBIEKTY O CECHACH ZABYTKOWYCH
	ELEMENTY ZABUDOWY DOPUSZCZONE DO WYKORZYSTYWANIA W SPOSÓB DOTYCHCZASOWY

- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ
W GRANICACH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO RZESZÓW 17
(AZP 103-76/56), UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA, UCHWAŁONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXVI/1890/2023 Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R., Z ZAZNACZONĄ KOŁOREM ŻÓŁTĄ GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSZCOWYM - SKALA 1:10000

