

Uchwała nr XXXII/584/2025

Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego 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 2025 r. poz. 1153) 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
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście w Rzeszowie, 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 tereny, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

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

3. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 2, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 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:
 - a) przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;

- b) przeznaczenie, które:
 - może występować w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym terenu (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu), w granicach jednej działki budowlanej, w tym w jednym obiekcie,
 - nie musi być związane z przeznaczeniem podstawowym (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu) i może występować na oddzielnej działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków lub ich części, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków lub ich części, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 6) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 7) usługach ogólnomiejских – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 8) 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;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci mniejszym lub równym 12°;
- 10) mpzp nr 107/15/2005 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XVIII/290/07 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 października 2007 r. Nr 88, Poz. 1988;
- 11) mpzp nr 253/5/2013 – II-A – należy przez to rozumieć 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., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 27 lipca 2021 r., Poz. 2698 .

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

§ 5. 1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obejmuje się ochroną obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

- 1) zespół Koszar Obrony Krajowej:
 - a) budynek koszarowy przy Pl. Kilińskiego 1 ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego,
 - b) budynek koszarowy przy ul. Batorego 9,

- c) plac ćwiczeń – obecnie podwórze pomiędzy budynkami, o których mowa w lit. a i b;
- 2) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

2. Tereny położone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, przy czym w odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji i detali architektonicznych elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach.

§ 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. Ustala się, że zabudowa na terenach objętych planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską.

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

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu, jako podziemnych lub wbudowanych w architekturę obiektu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury, 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) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
 - b) kanały sanitarne 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 – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

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 sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł 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, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 10. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym - z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego – z ulic: Bardowskiego, Batorego, Fredry lub publicznej drogi dojazdowej z wydzielonym ciągiem pieszym, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDD/KX.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 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 uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urządzonej.
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego;

2. Charakter usług – usługi regionalne, ogólnomiejskie lub podstawowe.

3. Zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej,
- b) zieleni urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury.

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

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji usługowych na najniższej nadziemnej kondygnacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 88%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 5,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [mw-u] – nie większa niż 16,5 m,
 - b) na pozostałej części terenu, o którym mowa w ust. 1 – nie większa niż 21 m.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu kołowa i piesza:
 - a) z publicznej drogi dojazdowej z wydzielonym ciągiem pieszym, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDD/KX,
 - b) z terenu publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone według 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;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w obrębie zabudowy, w garażu podziemnym lub wielopoziomowym,
 - b) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego 1 MW-U lub 2 MW-U.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urzędzonej,
 - d) teren garażu,
 - e) teren placu lub rynku;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego.

2. Charakter usług – usługi regionalne, ogólnomiejskie lub podstawowe.

3. Zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5 m;
 - 3) zieleń urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 4) teren placu lub rynku – do zagospodarowania jako plac;
 - 5) garaż:
 - a) dopuszcza się wyłącznie na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu, o którym mowa w ust.1, do zagospodarowania pod garaż, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [kog],
 - b) realizowany jako podziemny.
4. 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 poza tę linię takich części obiektów jak: okapy, gzymsy, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie itp.;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej;
 - 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 99,5%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 3;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5%;
 - 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;
 - 8) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 9) w przypadku sytuowania nowej zabudowy nakazuje się lokalizację przejazdu bramowego od strony ul. Bardowskiego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu kołowa:
 - a) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3,
 - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej w mpzp nr 107/15/2005 symbolem KDL.3;
 - 2) dostępność komunikacyjna piesza:
 - a) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3,
 - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej w mpzp nr 107/15/2005 symbolem KDL.3,
 - c) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulic Batorego i Orzeszkowej, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.4;
 - 3) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wyznaczonej według 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;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w garażu podziemnym lub wielopoziomowym,
 - b) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego 1 MW-U lub 2 MW-U,
 - c) w poziomie terenu – wyłącznie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte granicami obszarów planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów.

Rozdział 4.

Przepisy zmieniające

§ 15. 1. Traci moc uchwała nr XVIII/290/07 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 października 2007 r. Nr 88, Poz. 1988, 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 z dnia 27 lipca 2021 r., Poz. 2698, w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 351/2/2024 PRZY UL. BARDOWSKIEGO W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXII/584/2025 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 30 września 2025 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 1 000



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE (licencja nr GE-O.6642.13776.2024_1863_P z dnia 22 listopada 2024r.)

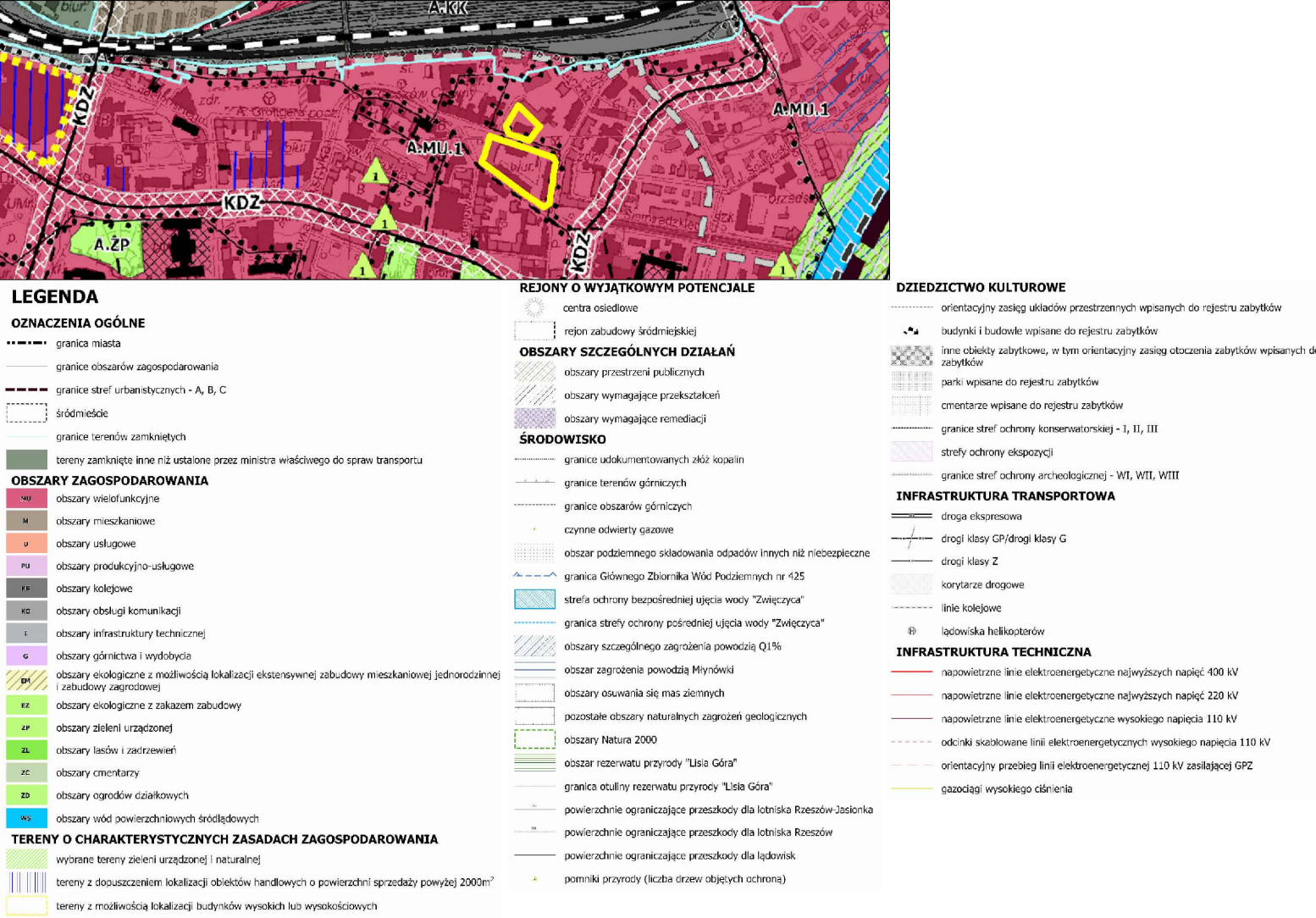
LEGENDA: OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU O INNYCH ZASADACH ZABUDOWY
- WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU DO ZAGOSPODAROWANIA POD GARAŻ
- NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM WYZNACZA SIĘ STREFĘ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ul. Fredry NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC
- KDL.3 PUBLICZNA ULICA LOKALNA WYZNACZONA W MPZP NR 107/15/2005
- KDL.3 PUBLICZNA DROGA LOKALNA W CIĄGU ULICY BARDOWSKIEGO WYZNACZONA W MPZP NR 253/5/2013 - II-A
- KDL.4 PUBLICZNA DROGA LOKALNA W CIĄGU ULIC BATOREGO I ORZESZKOWEJ WYZNACZONA W MPZP NR 253/5/2013 - II-A
- KDD/KX PUBLICZNA DROGA DOJAZDOWA Z WYDZIELONYM CIĄGIEM PIESZYM WYZNACZONA W MPZP NR 253/5/2013 - II-A
- OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO RZESZÓW 17 (AZP 103-76/56), UJĘTEGO W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R., Z ZAZNACZONĄ KOLOREM ŻÓŁTYM GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



Załącznik Nr 2
do uchwały nr XXXII/584/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego 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 XXXII/584/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, nastąpiło w oparciu o uchwałę nr XCII/2035/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 stycznia 2024 r. Opracowanie obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 0,81 ha, położone w centralnej części Rzeszowa, na osiedlu Śródmieście, przy ulicach: Bardowskiego, Batorego i Fredry, a także przy Pl. Kilińskiego. Jeden z obszarów znajduje się po północnej stronie ul. Bardowskiego, a drugi – po południowej stronie tej ulicy.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,15 ha, położonym po północnej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. Obszar ten przeznaczony jest w ww. planie w całości pod teren zabudowy centrotwórczej – usługi niepubliczne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową, oznaczony symbolem U/M.2. Obszar ten wolny jest od zabudowy.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,66 ha, położonym po południowej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, przyjęty uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. Obszar ten składa się z dwóch terenów, z których jeden, oznaczony symbolem U.6, przeznaczony jest pod usługi, w szczególności pod hotel, z infrastrukturą techniczną; drugi z tych terenów, oznaczony symbolem Uz.3, przeznaczony jest pod usługi zdrowia, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem przeznaczenia nie więcej niż 50% ogółu dostępnej przestrzeni pod inne usługi. Na każdym z ww. terenów znajdują się budynki, w tym budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

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 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie znajduje się w strefie A – śródmiejskiej, w obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 – historycznego centrum miasta.

Plan miejscowy nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie podjęto ze względu na potrzebę dopasowania ustaleń obowiązującego prawa miejscowego do nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jest on odpowiedzią na wnioski złożone do Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Jego uchwalenie umożliwi ponadto realizację zadania budżetowego pod nazwą „Kompleksowe prace remontowo-konserwatorskie zabytkowego budynku przy ul. Bardowskiego 2 wraz z zagospodarowaniem jego otoczenia”.

Przyjęte ustalenia planu miejscowego stanowią, że zabudowa na terenach objętych planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w wyodrębnionym w obowiązującym Studium rejonie „zabudowy śródmiejskiej”. 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 ponadto 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 26 czerwca do 28 lipca 2025r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne dotyczące projektu planu miejscowego. Podczas ich trwania, dnia 4 lipca 2025r., wpłynęła do Prezydenta Miasta Rzeszowa uwaga do projektu planu miejscowego, która to uwaga została wycofana osobiście przez osobę, która ją złożyła, dnia 23 lipca 2025r. Dnia 28 lipca 2025r. została natomiast złożona uwaga, która nie została uwzględniona w projekcie planu miejscowego, a dotyczyła propozycji wprowadzenia zmian, które byłyby w sprzeczności z wnioskiem złożonym do projektu planu miejscowego przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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 miejscowego oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu mpzp nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie.

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, uzasadnione jest jego uchwalenie.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024
przy ul. Bardowskiego 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 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 miejscowego w zakresie wynikającym z przepisów rozdziału 1a „Partycypacja społeczna” w związku z 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Uchwała nr XCII/2035/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście, przy ulicach: Bardowskiego, Batorego i Fredry, a także przy Pl. Kilińskiego. Jeden z obszarów znajduje się po północnej stronie ul. Bardowskiego, a drugi – po jej południowej stronie.

Dnia 20 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, zgodnie z wymogami ustawy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek. Wszystkie wnioski, w tym złożone przez instytucje i organy w wyniku ich zawiadomienia, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

28 listopada 2024 r. projekt planu miejscowego został zaprezentowany na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Uzyskał pozytywną opinię, z następującymi zaleceniami:

1. Na terenie 1 MW-U:

a) zamienić projektowane nieprzekraczalne linie zabudowy na obowiązujące linie zabudowy
- zmiana ta nie została wprowadzona do projektu planu miejscowego, ze względu na zbyt małą odległość linii zabudowy od krawędzi drogi gminnej – uznano, że niekorzystne jest takie zbliżanie nowoprojektowanej zabudowy o funkcji mieszkaniowej;

b) wprowadzić dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy powyżej 14m
- zmiana ta nie została wprowadzona, gdyż uznano, że przyczyniłaby się ona do drastycznego pogorszenia warunków inwestowania na przedmiotowym obszarze w stosunku do przepisów planu obowiązującego.

2. Na terenie 2MW-U dla fragmentu zlokalizowanego przy ul. Bardowskiego zamienić nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej na linię obowiązującą – zmiana ta została wprowadzona.

3. Dopuszczyć możliwość uzupełnienia zabudowy od strony ul. Fredry – zmiany tej nie wprowadzono, motywując to tym, że od ul. Fredry jest w projekcie planu ustalona dostępność komunikacyjna, która wyklucza możliwość rozbudowy.

4. Dopuszczyć możliwość lokalizacji miejsc postojowych poza działką objętą inwestycją – zmiana została wprowadzona zapisem umożliwiającym lokalizację miejsc postojowych dla każdego z terenów MW-U w obrębie terenu 1MW-U lub 2 MW-U.

Następnie projekt planu miejscowego został przedłożony do dalszego uzgadniania i opiniowania. Pismem z dnia 11 kwietnia 2025r. Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków nie uzgodnił przedłożonego projektu mpzp nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, zgłaszając jednocześnie warunki uzgodnienia.

W projekcie planu miejscowego dokonano korekt zgodnie z zaleceniami Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do których należało:

1. Wskazanie obszaru, na jakim ma być budowany garaż podziemny – w postaci wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2MW-U i oznaczeniu jej symbolem [kog] – do zagospodarowania pod garaż.
2. Wydzielenie linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U i oznaczeniu jej symbolem [mw-u] – w celu ustalenia dla tej części innych zasad zabudowy, tj. wysokości zabudowy nie większej niż 16,5m – podczas, gdy na pozostałej części terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustalono wysokość zabudowy jako nie większą niż 21m.

Ponadto uzupełniono zasady zabudowy i zagospodarowania określone dla terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1 MW-U oraz 2 MW-U o dopuszczenie sytuowania zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej, zgodnie z obowiązującym na tym terenie prawem miejscowym.

Projekt planu miejscowego z powyższymi korektami został przedłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dnia 22 maja 2025 r. Podkarpackiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, z prośbą o ponowne zajęcie stanowiska.

Projekt planu miejscowego uzupełniony o wyżej wymienione korekty został uzgodniony przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem z dnia 4 czerwca 2025 r.

W dniach od 26 czerwca do 28 lipca 2025r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne dotyczące projektu planu miejscowego. Podczas ich trwania, dnia 4 lipca 2025r., wpłynęła do Prezydenta Miasta Rzeszowa uwaga do projektu planu miejscowego, która to uwaga została wycofana osobiście przez osobę, która ją złożyła, dnia 23 lipca 2025r. Dnia 28 lipca 2025r. została natomiast złożona uwaga, która nie została uwzględniona w projekcie planu, a dotyczyła propozycji wprowadzenia zmian, które byłyby w sprzeczności z wnioskiem złożonym do projektu planu przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego nr 351/2/2024 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi. Ustalone zagospodarowanie spójne jest z prawem miejscowym obowiązującym na tym terenie.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,15 ha, położonym po północnej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. Obszar ten przeznaczony jest w ww. planie w całości pod teren zabudowy centrotwórczej – usługi niepubliczne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową, oznaczony symbolem U/M.2. Obszar ten aktualnie nie jest zabudowany.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,66 ha, położonym po południowej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, przyjęty uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. Obszar ten składa się z dwóch terenów, z których jeden, oznaczony symbolem U.6, przeznaczony jest pod *usługi, w szczególności pod hotel, z infrastrukturą techniczną*; drugi z tych terenów, oznaczony symbolem Uz.3, przeznaczony jest pod *usługi zdrowia, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem przeznaczenia nie więcej niż 50% ogółu dostępnej przestrzeni pod inne usługi*. Na każdym z ww. terenów znajdują się budynki, w tym budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski, jak również wnioski złożone do Prezydenta Miasta Rzeszowa przed rozpoczęciem procedury sporządzania planu miejscowego, a także godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta. W odniesieniu do obszaru położonego po północnej stronie ul. Bardowskiego zawnioskowano o korektę ustaleń obowiązującego planu pod kątem uzyskania możliwie najlepszych parametrów projektowanej tam inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem ustanowienia na tym obszarze rejonu zabudowy śródmiejskiej. Natomiast wnioski odnoszące się do obszaru położonego po południowej stronie ul. Bardowskiego dotyczą rozszerzenia zakresu przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem U.6 o funkcję mieszkaniową, a także zmiany wskaźnika miejsc do parkowania dla tego terenu, ponieważ obowiązujący wskaźnik jest, zdaniem wnioskodawcy, nader rygorystyczny. Prezydent postanowił o pozytywnym rozpatrzeniu ww. wniosków, biorąc pod uwagę możliwość efektywnego zagospodarowania otoczenia ul. Bardowskiego, w sposób korzystny nie tylko od strony gospodarczej, ale też z poprawą wizerunku tej części Rzeszowa, ściśle związanej z centrum komunikacyjnym miasta i regionu.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu miejscowego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego 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 planu miejscowego. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego, 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 obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście, przy ulicach: Bardowskiego, Batorego i Fredry, a także przy Pl. Kilińskiego. Jeden z obszarów znajduje się po północnej stronie ul. Bardowskiego, a drugi – po południowej stronie tej ulicy.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak i walory krajobrazowe terenu, zweryfikowano przeznaczenie tego obszaru wskazane w obowiązującym prawie miejscowym.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,15 ha, położonym po północnej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. Obszar ten przeznaczony jest w ww. planie w całości pod teren zabudowy centrotwórczej – usługi

niepubliczne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową, oznaczony symbolem U/M.2. Obszar ten aktualnie nie jest zabudowany.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,66 ha, położonym po południowej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, przyjęty uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. Obszar ten składa się z dwóch terenów, z których jeden, oznaczony symbolem U.6, przeznaczony jest pod *usługi, w szczególności pod hotel, z infrastrukturą techniczną*; drugi z tych terenów, oznaczony symbolem Uz.3, przeznaczony jest pod *usługi zdrowia, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem przeznaczenia nie więcej niż 50% ogółu dostępnej przestrzeni pod inne usługi*. Na każdym z ww. terenów znajdują się budynki, w tym budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Głównym założeniem projektu planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem U.6 o funkcję mieszkaniową, a także zmiana wskaźnika miejsc do parkowania dla tego terenu. W wyniku przeprowadzonej wnikliwej analizy dla tego terenu stwierdzono, że zmiana ta umożliwi efektywne zagospodarowanie otoczenia ul. Bardowskiego i jego doinwestowanie w sposób korzystny nie tylko od strony gospodarczej, ale też z poprawą wizerunku tej części Rzeszowa, ściśle związanej z centrum komunikacyjnym miasta i regionu.

Przez zrównoważony rozwój rozumie się taki, który zaspokaja potrzeby współczesnych społeczeństw, jednocześnie nie ogranicza możliwości rozwojowych przyszłych pokoleń. Zakłada równoległy rozwój gospodarki, społeczeństwa i środowiska. Ustalenia planu w pełni wpisują się w tę ideę.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

W projekcie mpzp nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Dotyczą one następujących aspektów:

- ochrona powietrza (zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej);

- ochrona wód (odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez urządzenia podczyszczające; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji; gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z pozostałych terenów, poprzez retencję w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury, dopuszczono również odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej);

- ochrona przed hałasem (wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakaz handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego; nie wyznaczenie miejsc parkingowych dla funkcji usługowej);

- ochrona zasobów przyrody (nakazano udział powierzchni biologicznie czynnej; jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono zieleń urządzoną);

- ochrona krajobrazu (określono zasady zagospodarowania dla każdego terenu oraz zasady kształtowania zabudowy).

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu mpzp nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego 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.

W granicach obszaru planu miejscowego, pomiędzy ul. Bardowskiego, a ul. Fredry i ul. Batorego, zlokalizowany jest zespół Koszar Obrony Krajowej, który tworzą budynek koszarowy przy ul. Kilińskiego 1, ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego, budynek koszarowy przy ul. Batorego 9 oraz dawny plac ćwiczeń zlokalizowany pomiędzy ww. budynkami. W granicach obszaru planu miejscowego zlokalizowane jest również stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

Na terenach objętym projektem planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, w której, zgodnie z §5 uchwały w sprawie uchwalenia mpzp nr 351/2/2024 [...] obejmuje się ochroną obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

- 1) zespół Koszar Obrony Krajowej:
 - a) budynek koszarowy przy ul. Kilińskiego 1 ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego,
 - b) budynek koszarowy przy ul. Batorego 9,
 - c) plac ćwiczeń – obecnie podwórze pomiędzy budynkami, o których mowa w lit. a i b;
- 2) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

Ustalenia projektu mpzp nr 351/2/2024 [...] dla ww. obiektów stanowią, iż:

- 1) nakazuje się zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji i detali architektonicznych elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach.

Na terenie objętym przedmiotowym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 351/2/2024 [...] na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu miejscowego 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 351/2/2024 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, kontynuują ogólne założenia planów obowiązujących. Nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawiają warunki inwestowania w ścisłym centrum miasta, na obszarze o istotnym znaczeniu wizerunkowym.

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, Powiatu Rzeszowskiego oraz stanowiące własność prywatną.

Dla nieruchomości położonych w granicach projektu planu miejscowego nie będzie miała zastosowania procedura scaleń i podziału nieruchomości, w związku z powyższym w treści planu nie ustalono zasad zagospodarowania w tym zakresie.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt mpzp nr 351/2/2024 [...] respektuje 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 351/2/2024 [...] uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Tereny objęte przedmiotowym planem miejscowym stanowią fragment większego obszaru, objętego obowiązującym prawem miejscowym w postaci mpzp nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie oraz mpzp nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, które to plany uwzględniają potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym przeznaczając tereny pod realizację celów publicznych w taki sposób, aby zapewnić możliwość realizacji prawidłowego układu komunikacyjnego oraz innych elementów infrastruktury technicznej, niezbędnej ilości zieleni, a także możliwość lokalizacji usług publicznych, a co za tym idzie prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej centralnej części miasta. Ustalenia mpzp nr 351/2/2024 [...] nie stoją w sprzeczności z ustaleniami prawa miejscowego dla terenów sąsiednich, a jedynie poprawiają możliwości inwestowania na terenie objętym planem miejscowym przyczyniając się do umożliwienia poprawy wizerunku tej części miasta.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie mpzp nr 351/2/2024 [...] 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 miejscowego nie przewiduje się terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

art. 1 ust. 4

Przyjęte w projekcie mpzp nr 351/2/2024 [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz obowiązującego prawa miejscowego. Teren objęty projektem planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, w miejscu o niebagatelnym znaczeniu wizerunkowym.

Wielofunkcyjność na obszarach projektu mpzp nr 351/2/2024 [...] została osiągnięta poprzez umożliwienie zagospodarowania kwartałów zabudowy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi. Odniesie to pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej oraz w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią w obrębie kwartałów zabudowy.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenów w ścisłym centrum miasta, w miejscu doskonale skomunikowanym i bogato wyposażonym w ofertę transportu publicznego.

- 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 i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa.

Wnioski Inwestorów o opracowanie nowego planu (zmiany obowiązującego prawa miejscowego dla tego obszaru) uznano za zasadny, tym samym niniejsze opracowanie znalazło się w grupie planów miejscowych do opracowania.

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

Nie przewiduje się znacznych nakładów finansowych ze strony miasta na realizację inwestycji, należących do zadań własnych gminy.