

Uchwała Nr LXXXIV/1845/2023  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka 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 2023 r., poz.40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688),

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwala, co następuje:

Rozdział 1  
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie, zwany dalej planem.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,2 ha, położony na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, Szpitalną i S. Leszczyńskiego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,14 ha;
- 2) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o łącznej powierzchni ok. 0,61 ha;
- 3) KOR – teren placu miejskiego, o powierzchni ok. 0,04 ha;
- 4) KDD – tereny dróg dojazdowych, o łącznej powierzchni ok. 0,41 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

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

4. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne spełniające funkcje użytkowe budynków takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt. 1, w tym: schodów, ramp, tarasów, balkonów, gzymsów, zadaszeń itp.;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię:
  - a) w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt. 1, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) którą można przekraczać takimi nadziemnymi częściami obiektów budowlanych, o których mowa w pkt. 1 jak: schody, rampy, tarasy, balkony, gzymsy, zadaszenia itp.;
- 4) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z emisją gazów, pyłów i oparów do powietrza;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży, z wyłączeniem garaży podziemnych i wbudowanych.

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się zasady zabudowy, jak dla zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U.2022 r. poz. 1225).

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację podziemnych garaży i parkingów.

§ 7. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- 1) ochrona stanowiska archeologicznego Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1 przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
- 3) nakaz zachowania: gabarytów budynków, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu kamienicy przy ul. Szpitalnej 12, położonej na działce nr 1041, obr. 207 Rzeszów-Śródmieście, Gmina Miasto Rzeszów, wpisanej wraz z otoczeniem tj. działką nr 1041, pod numerem A-1417 do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego;
- 4) nakaz zachowania: gabarytów budynków, kompozycji, artykulacji i detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu, w stosunku do następujących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) kamienica przy ul. Baldachówka 3,
  - b) kamienica przy ul. Baldachówka 5,
  - c) kamienica przy ul. Baldachówka 7,
  - d) kamienica przy ul. Baldachówka 9,
  - e) kamienica przy ul. Baldachówka 11,
  - f) kamienica przy ul. Króla Kazimierza 18,

- g) kamienica przy ul. Króla Kazimierza 20;
- 5) nakaz zachowania istniejącego przebiegu ulic i pierzei jako elementów układu urbanistycznego;
- 6) nakaz zachowania i wyeksponowania wszelkich relikwów fortyfikacji miejskich, odkrytych na obszarze objętym planem;
- 7) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach kamienic wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 8) dopuszcza się możliwość instalacji fotowoltaicznych na dachach obiektów niezabytkowych i nowopowstałych, pod warunkiem zastosowania kolorystyki tych instalacji, zgodnej z kolorystyką pokrycia dachowego obiektu;
- 9) zakaz instalowania urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, takich jak klimatyzatory i wentylatory, na elewacjach zewnętrznych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu, jako wbudowanych w architekturę obiektu, za wyjątkiem obiektów zabytkowych;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
  - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nakazuje się lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, wzdłuż granic działek;
  - 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  63 mm;
  - 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm; rurociągi tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  90 mm;
  - 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych  $\varnothing$  160 mm;
  - 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  32 mm;
  - 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  20 mm;
  - 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – kablowe linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN;
  - 11) dopuszcza się lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz infrastruktury z nią związanej;
  - 12) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii, odpowiednio zamaskowanych w architekturze obiektów, w szczególności:
    - a) instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z § 7, ust. 2, pkt. 8,
    - b) kolektorów słonecznych,
    - c) pomp ciepła,
    - d) magazynów energii.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  125 mm;
  - 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) z terenów komunikacji – do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, dopuszcza się stosowanie urządzeń spowalniających odpływ oraz retencję,
  - b) z pozostałych terenów – wody opadowo-roztopowe nakazuje się zagospodarować w miejscu występowania, poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury np. ogrodów deszczowych, zielonych fasad lub dachów, w przypadku braku możliwości, dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej;
- 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, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
  - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) z sieci elektroenergetycznej,
    - b) z odnawialnych źródeł energii.

§ 9. Gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji: system komunikacji w granicach obszaru planu tworzą drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, będąca przedłużeniem ul. Wierzyńska, oraz 2KDD w ciągu ul. Szpitalnej i ul. Wierzyńska.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem – z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) ul. L. Zamenhofa;
- 2) ul. Króla Kazimierza;
- 3) ul. S. Leszczyńskiego;
- 4) ul. Baldachówka.

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

§ 11. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie – na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 13. 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

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW.

1. Klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zabudowa w formie zwartej pierzei wzdłuż ul. Baldachówka;
  - 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,6 i nie większa niż 2,9;

- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15 % działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 18,5 m;
- 7) gabaryty zabudowy – wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy – nie większy niż 18,5 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów:
  - a) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż  $10^\circ$  i nie większym niż  $40^\circ$ ,
  - b) układ głównych kalenic dachów – równoległy do ul. Baldachówka;
- 9) nakazuje się pokrycie dachowe z blachy płaskiej: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej, kładzionej na rąbek stojący lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;
- 10) nakazuje się wykończenie elewacji z użyciem tynków szlachetnych o odcieniach nawiązujących do pierwotnie stosowanej kolorystyki pierzei;
- 11) nakazuje się wykończenie cokołów z użyciem okładziny kamiennej lub wyprawy tynkarskiej.

#### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,045 ha;
- 2) szerokość frontu działki od strony ul. Baldachówka – nie mniejsza niż 16 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – co najmniej jedna granica działki prostopadła do ul. Baldachówka, z tolerancją  $\pm 5^\circ$ .

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna – obsługa komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej ul. Baldachówka, zlokalizowanej poza granicami planu, lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 2) ilość miejsc do parkowania – nie więcej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

#### § 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW-U.

1. Klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Klasy przeznaczeń wykluczonych – usługi handlu wielkopowierzchniowego;
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie:
  - 1) nakazuje się lokalizację jednego budynku;
  - 2) nakazuje się zagospodarowanie terenu poza linią zabudowy w sposób zintegrowany z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KOR;
  - 3) nakazuje się zagospodarowanie zgodne z wymogami drogi pożarowej dla obszaru w odległości 12 m od obowiązującej linii zabudowy;
  - 4) usługi:
    - a) nakazuje się lokalizację usług w poziomie parteru od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KOR,
    - b) dopuszcza się lokalizację usług na kondygnacjach nadziemnych oraz na kondygnacji -1;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) powierzchnia zabudowy – od 60% do 90% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 3,3 i nie większa niż 5,5;
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna – w formie dachów zielonych, nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) nakazuje się realizację dziedzińca wewnętrznego, o powierzchni nie mniejszej niż 6% powierzchni terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U;

- 11) wysokość zabudowy do 20 m, przy czym:
  - a) od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD oraz od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD od strony ul. Wierzyńska, dopuszcza się zabudowę o wysokości nie większej niż 24 m, w odległości nie większej niż 18 m od linii rozgraniczającej teren od terenów tych dróg,
  - b) w odległości 10 metrów od istniejącej kamienicy przy ul. Wierzyńska 12 nakazuje się wysokość budynku do 15 metrów;
- 12) gabaryty zabudowy - wymiar mierzony od średniego poziomu terenu przy linii zabudowy obowiązującej od strony północnej, do najwyższej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy – nie większy niż 24 m;
- 13) nakazuje się cofnięcie ostatniej kondygnacji o nie mniej niż 1,5 m;
- 14) nakazuje się wprowadzić architektoniczne i plastyczne podziały elewacji;
- 15) nakazuje się architektoniczne lub plastyczne wyróżnienie kondygnacji parteru;
- 16) dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje podziemne;
- 17) dopuszcza się możliwość stosowania zielonych elewacji wzdłuż terenu komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, oraz części terenu wzdłuż ul. Wierzyńska, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDD;
- 18) dachy – o nachyleniu połąci 0°- 10°, przy czym dopuszcza się dachy w formie tarasów lub dachów zielonych;
- 19) nakazuje się elewacje w jasnych odcieniach, z naturalnego kamienia, drewna, ceramiki, cegły i szkła;
- 20) nakazuje się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów w obrębie budynku lub parkingu podziemnego.
  4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) dostępność komunikacyjna – z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, oraz z placu miejskiego oznaczonego na rysunku planu symbolem KOR;
    - 2) ilość miejsc do parkowania – nie więcej niż 1 miejsce na lokal mieszkalny i nie więcej niż 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami;
    - 4) miejsca postojowe dla rowerów:
      - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
      - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

#### § 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MW-U.

1. Klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Klasy przeznaczeń wykluczonych – usługi handlu wielkopowierzchniowego;
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zabudowa w formie zwartej pierzei wzdłuż ul. Baldachówka;
  - 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 5,3;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 10% działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 7;
  - 6) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 55 % powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 70% powierzchni budowlanej działki z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) ustalenia, o których mowa w pkt. 5 i 6, nie dotyczą terenu, oznaczonego na rysunku planu konturem i symbolem [100%], dla którego ustala się:
    - a) powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna - 0%
  - 8) wysokość zabudowy – nie większa niż 18,5 m;
  - 9) gabaryty zabudowy – wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy – nie większy niż 18,5 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - 10) zakazuje się nadbudowy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 11) geometria dachów:
    - a) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym 25° i nie większym niż 40°,
    - b) układ głównych kalenic dachów – równoległy do ul. Baldachówka;
  - 12) nakazuje się pokrycie dachowe z blachy płaskiej: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej, kładzonej na rąbek stojący, lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;
  - 13) nakazuje się wykończenie elewacji z użyciem tynków szlachetnych o odcieniach nawiązujących do pierwotnie stosowanej kolorystyki pierzei;
  - 14) nakazuje się wykończenie cokołów z użyciem okładziny kamiennej lub wyprawy tynkarskiej.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nakazuje się zachowanie historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna – obsługa komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej ul. Baldachówka, zlokalizowanej poza granicami planu, lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
  - 2) ilość miejsc do parkowania – maksymalnie 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny i maksymalnie 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, za wyjątkiem terenów, dla których powierzchnia zabudowy jest równa 100% powierzchni działki budowlanej, oznaczonych na rysunku planu konturem i symbolem [100%];
  - 4) miejsca postojowe dla rowerów:
    - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - c) ustalenia nie dotyczą terenów, dla których powierzchnia zabudowy jest równa 100% powierzchni działki budowlanej, oznaczonych na rysunku planu konturem i symbolem [100%].

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3MW-U.

1. Klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Klasy przeznaczeń wykluczonych – usługi handlu wielkopowierzchniowego;
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,9 i nie większa niż 2,4;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 45 % powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 70% powierzchni budowlanej działki;
  - 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 15 m;

- 7) gabaryty zabudowy – wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, – nie większy niż 15 m;
- 8) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 40° i kalenicy głównej zwróconej równoległe do linii rozgraniczającej z teren drogi wewnętrznej 1KDD po stronie południowej, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 9) kamienicę wraz z oficyną przy ul. Szpitalnej 12, wpisaną do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego nakazuje się zachować w istniejącej formie, w tym z detalami architektonicznymi i materiałami elewacyjnymi – dwukondygnacyjnego obiektu z poddaszem użytkowym, o dachu dwuspadowym (kamienica) i wielospadowym (oficyna).

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nakazuje się zachowanie historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD;
- 2) ilość miejsc do parkowania- maksymalnie 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny i maksymalnie 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów:
  - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

#### § 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MW-U.

1. Klasa przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2. Klasy przeznaczeń wykluczonych – usługi handlu wielkopowierzchniowego;
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zabudowa w formie zwartej pierzei wzdłuż ul. Baldachówka i ul. Króla Kazimierza;
  - 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,9 i nie większa niż 4,3;
  - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 5% działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 7;
  - 6) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 45 % powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 65% powierzchni budowlanej działki z zastrzeżeniem pkt. 7;
  - 7) ustalenia, o których mowa w pkt. 5 i 6, nie dotyczą terenu, oznaczonego na rysunku planu konturem i symbolem [100%], dla którego ustala się:
    - a) powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
  - 8) wysokość zabudowy – nie większa niż 17 m;
  - 9) gabaryty zabudowy – wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy – nie większy niż 17 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
  - 10) zakazuje się nadbudowy obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
  - 11) geometria dachów:
    - a) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym 25° i nie większym niż 40°,
    - b) układ głównych kalenic dachów – równoległy do ul. Baldachówka lub ul. Króla Kazimierza;
  - 12) obowiązuje nakaz stosowania jako pokrycia dachowego blachy płaskiej: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej kładzionej na rąbek stojący lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;



- 13) nakazuje się wykończenie elewacji z użyciem tynków szlachetnych o odcieniach nawiązujących do pierwotnie stosowanej kolorystyki pierzei;
- 14) nakazuje się wykończenie cokołów z użyciem okładziny kamiennej lub wyprawy tynkarskiej.
  3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nakazuje się zachowanie historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości w obrębie terenu 4MW-U.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) dostępność komunikacyjna - obsługa komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej ul. Baldachówka lub ul. Króla Kazimierza, zlokalizowanej poza granicami planu, lub z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
    - 2) ilość miejsc do parkowania- maksymalnie 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny i maksymalnie 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, za wyjątkiem terenów, dla których powierzchnia zabudowy jest równa 100% powierzchni działki budowlanej, oznaczonych na rysunku planu konturem i symbolem [100%];
    - 4) miejsca postojowe dla rowerów:
      - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
      - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
      - c) ustalenia nie dotyczą terenów, dla których powierzchnia zabudowy jest równa 100% powierzchni działki budowlanej, oznaczonych na rysunku planu konturem i symbolem [100%].

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KOR.

1. Klasa przeznaczenia: teren placu miejskiego.
2. Zasady zagospodarowania terenu KOR:
  - 1) nawierzchnia placu – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
  - 2) nakazuje się stosowanie spójnych nawierzchni dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i KOR, z możliwością zróżnicowania wielkościowego elementów;
  - 3) nakazuje się zagospodarowanie zgodne z wymogami drogi pożarowej dla obszaru w odległości 12 m od obowiązującej linii zabudowy w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U;
  - 4) nakazuje się zastosowanie rozwiązań zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
  - 5) nakazuje się zachowanie historycznej pochyłości placu w kierunku południowym;
  - 6) nakazuje się zachowanie nie mniej niż 15 % powierzchni biologicznie czynnej.
3. Dostępność komunikacyjna:
  - 1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
  - 2) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD komunikacji drogowej publicznej.

1. Klasa przeznaczenia: tereny dróg dojazdowych.
2. Klasa przeznaczenia uzupełniająca – teren parkingu.
3. Zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) nawierzchnia jezdni i chodników – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
  - 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;
  - 3) nakazuje się stosowanie spójnych nawierzchni dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i KOR, z możliwością zróżnicowania wielkościowego elementów;
  - 4) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
  - 5) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD, wydziela się liniami podziału wewnętrznego teren zatoki postojowej wraz z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu


symbolem [KOP], przy czym powierzchnia zieleni towarzyszącej – nie mniejsza niż 15% powierzchni terenu [KOP].

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 21. Traci moc uchwała Nr XXXVIII/796/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie oraz uchwała Nr XLIV/937/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 319/4/2020 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

  
Andrzej Dec

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXXXIV/1845/2023  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka 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 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 LXXXIV/1845/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie, zwany dalej planem, został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/1460/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie, obejmującej obszar o powierzchni o pow. 1.2 ha, położony na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofa, Szpitalną i S.Leszczyńskiego.

Opracowanie planu podjęto m.in. na wniosek architekta miasta, ze względu na potrzebę zmiany zapisów dotyczących wielkości placu miejskiego planowanego w tamtym rejonie. Ponadto projekt konkursowy, na podstawie którego sporządzono plan miejscowy nie został zrealizowany ze względu na swoją skomplikowaną konstrukcję.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., wskazane na tym obszarze jest lokalizowanie usług centrotwórczych (usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne oraz zabudowa mieszkaniowa). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie, wyznaczono: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej lub usług (MW-U), teren placu miejskiego (KOR), tereny dróg dojazdowych (KDD).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu tej Komisji w dniu 23 marca 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu. Po dokonaniu niezbędnych korekt, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 4 kwietnia 2023r. Projekt został negatywnie zaopiniowany przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po dodatkowych konsultacjach w tym zakresie, wprowadzone zostały drobne korekty w tekście i rysunku projektu planu wynikające z opinii Podkarpackiego wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który „milczącą zgodą” wyraził pozytywną opinię na temat projektu.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 7 czerwca 2023 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko); poinformował w nim o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu, a także o terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca do 6 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 29 czerwca 2023 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 20 lipca 2023 r., wpłynęła jedna uwaga, która zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/353/2023 dnia 3 sierpnia 2023 r. została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w zapisach planu. Zarządzenie zostało zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

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.

Projekt planu, ustalił 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. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

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, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia.

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022  
przy ul. Wierzynka w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*

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

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 10 listopada 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie o pow. 1.2 ha, położone na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, Szpitalną i S. Leszczyńskiego, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. Termin składania wniosków wyznaczono do 2 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie do projektu wpłynął jeden wniosek od osób fizycznych, a także dwa wnioski po terminie. Wniosek, który wpłynął w terminie został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do ww. projektu sporządzona została prognoza oddziaływania 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 opracowaniu ekofizjograficznym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie, dnia 23 marca 2023 r. został przedstawiony i pozytywnie zaopiniowany przez MKUA, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu.

Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy

ul. Wierzyńska w Rzeszowie, w terminie od dnia 4 kwietnia 2023 r. Projekt został negatywnie zaopiniowany przez Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po dodatkowych konsultacjach wprowadzone zostały zmiany wynikające z opinii Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który "milcząca zgodą" wyraził pozytywną opinię na temat projektu. Pozostałe uzgodnienia i opinie były pozytywne.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego ukazało się w dniu 7 czerwca 2023 r., w gazecie codziennej "Super Nowości", a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Dodatkowo informacja o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu została przekazana Przewodniczącej Rady Osiedla Śródmieście, w celu powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych. Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2023 r. do 6 lipca 2023 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, oraz w formie elektronicznej na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 29 czerwca 2023 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie podanym w ww. ogłoszeniu, tj. do dnia 20 lipca 2023 r., wpłynęła jedna uwaga, wniesiona pismem z dnia 12 lipca 2023 r. przez Pana Ryszarda Walasa, prezesa zarządu Developres Sp. z o. o. Uwaga ta dotyczyła dodania zapisów wskazujących, że cały obszar planu miejscowego znajduje się w zabudowie śródmiejskiej (zgodnie z § 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), w związku z lokalizacją planu w zwartej zabudowie ścisłego centrum miasta. Uwaga ta została rozpatrzona pozytywnie przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/353/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. i ujęta w zapisach planu, w sposób nie powodujący konieczności ponownego wyłożenia planu do wglądu publicznego. Dokonana zmiana nie ma wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Nie zaburzy ona również ładu przestrzennego.

Po wyłożeniu projektu do wglądu publicznego wprowadzone zostały korekty i uzupełnienia na rysunku i w tekście planu, które eliminują trudności interpretacyjne, ale nie wpływają znacząco na ustalenia planu. Korekty te dotyczyły:

- ujednolicenia nazwy linii zabudowy w tekście i na rysunku planu;
- uzupełnienia na rysunku planu oznaczeń obowiązującej linii zabudowy na granicy pomiędzy terenami 1MW-U i 3 MW-U, w sposób umożliwiający jej jednoznaczną interpretację;
- ujednolicenia powierzchni poszczególnych terenów do dwóch miejsc po przecinku (§ 3 ust. 1);
- dodania zapisów dotyczących usług handlu wielkopowierzchniowego dla poszczególnych terenów MW-U;
- doprecyzowania rodzaju urządzeń związanych z funkcjonowaniem budynku, których dotyczył zakaz w § 7 ust. 2 pkt 9;
- doprecyzowania lokalizacji usług na terenie 1MW-U (§ 15 ust. 3 pkt 4b).

Po zakończeniu procedury, projekt planu, został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia.

### **art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci



wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie procedowania projektu planu 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 drogi publiczne, plac miejski, a także zastosowanie gradacji zabudowy, która ma wpływ na ład przestrzenny. W projekcie planu wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski z zielenią urządzoną, oraz układ drogowy wynikający ze ZRID. Zagospodarowanie ustalone w planie jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w otoczeniu zabytkowego układu urbanistycznego centrum miasta.

Realizacja ustaleń projektu planu zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 0.41 ha, pod realizację zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – układu ulic Szpitalnej i Wierzyńska wraz z miejscami postojowymi. Układ ten pozytywnie wpłynie na poprawę komunikacji w tym rejonie oraz pozwoli na prawidłowe kontynuowanie istniejącego układu urbanistycznego. Dodatkowo zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 0.04 ha, pod plac miejski uzupełnia istniejący układ przestrzeni publicznych w centrum Rzeszowa poprzez stworzenie nowej przestrzeni o wysokich walorach estetycznych dla mieszkańców.

- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie w zakresie wymaganych dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Projekt nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni ok. 1.2 ha, położone na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, Szpitalną i S. Leszczyńskiego. W stanie istniejącym, obszar ten funkcjonuje jako parking, który nie posiada podstawowej infrastruktury parkingowej, a także pod istniejącą zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową. W centrum Rzeszowa stanowi element nieuporządkowany i nieprzystający do standardów jakimi powinna się charakteryzować ta część miasta.

Projekt, ze względu na ww. uwarunkowania, bezpośrednio sąsiedztwo Rynku, a także otoczenie zabytków, za podstawowy cel obrał sobie m.in. ochronę elementów historycznych znajdujących się na jego obszarze i w najbliższym sąsiedztwie, z jednoczesnym zagospodarowaniem tego fragmentu miasta w sposób nowoczesny oraz z poszanowaniem gabarytów istniejącej zabudowy i układu urbanistycznego. Stąd tereny niezagospodarowane położone w granicach opracowania przedmiotowej części planu przeznaczone zostały pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski oraz nowy układ drogowy, natomiast tereny zainwestowane pod zabudowę mieszkaniową

i usługową w celu ochrony jej gabarytów i elewacji, a co za tym idzie charakterystycznych elementów tej przestrzeni.

Najistotniejszą częścią powstałą w wyniku sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie są tereny w centralnej części planu, czyli KOR i MW-U, stanowiące podstawę do stworzenia nowego kwartału zabudowy oraz placu miejskiego w jej frontowej części, predestynowanej do lokalizacji usług. Tereny te dają możliwość uzupełnienia istniejącego układu urbanistycznego, z jednoczesnym stworzeniem nowej jakości przestrzeni publicznej w centrum miasta.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy i dopuszczenia, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ustalone zostały parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu takie jak linie zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości zabudowy, a także geometria dachu.

#### **art. 1 ust. 2 pkt. 3**

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie 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.

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

- ochrony powietrza - poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć związanych z emisją gazów, pyłów i oparów do powietrza oraz obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony środowiska wodnego - poprzez wprowadzenie nakazów odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; ścieków przemysłowych do miejskiej sieci sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami; odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, spowalniające odpływ oraz retencję; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów nakazuje się zagospodarować w miejscu występowania, poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury np. ogrodów deszczowych, zielonych fasad lub dachów, w przypadku braku możliwości, dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej.

#### **art. 1 ust. 2 pkt. 4**

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum Rzeszowa i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Na całym obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie ustalono strefę konserwatorską. Określono ochronę obiektu położonego na działce nr 1041, obr. 207 Rzeszów - Śródmieście, Gmina Miasto Rzeszów, wpisanej wraz z otoczeniem tj. działka nr 1041, pod numerem A-1417 do rejestru zabytków nieruchomych województwa podkarpackiego. Określono ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- kamienica przy ul. Baldachówka 3,
- kamienica przy ul. Baldachówka 5,
- kamienica przy ul. Baldachówka 7,
- kamienica przy ul. Baldachówka 9,
- kamienica przy ul. Baldachówka 11,
- kamienica przy ul. Króla Kazimierza 18,
- kamienica przy ul. Króla Kazimierza 20.

Ustalenia projektu planu dotyczą nakazu zachowania: gabarytów budynków, kompozycji, artykulacji i detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu.

Ochroną konserwatorską objęto stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W projekcie planu wprowadzono nakaz zachowania przebiegu ulic i pierzei jako elementów układu urbanistycznego, a także nakaz zachowania i wyeksponowania wszelkich relikwów fortyfikacji miejskich odkrytych na obszarze objętym planem.

Na dachach i elewacjach kamienic wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków zakazano lokalizacji instalacji fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych, natomiast na obiektach niezabytkowych i nowopowstałych dopuszczono możliwość instalacji fotowoltaicznych, pod warunkiem zastosowania kolorystyki tych instalacji, zgodnej z kolorystyką pokrycia dachowego obiektu. Zakazano również instalowania urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, na elewacjach zewnętrznych.

#### **art. 1 ust. 2 pkt. 5**

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z budowy obiektów kubaturowych i dostawą materiałów na plac budowy będzie miała charakter krótkotrwały.

W ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz obiektów infrastruktury technicznej w celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi.

W projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z emisją gazów, pyłów i oparów do powietrza.

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 cieplną 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. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez dopuszczenie w obrębie nowo powstałych terenów odpowiedniego udziału miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Nowy, wielofunkcyjny obiekt, o wysokiej intensywności zabudowy, wkomponowany w istniejącą tkankę miejską pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu. Ustalenia projektu układu drogowego ze ZRID zostały w pełni wzięte pod uwagę w projekcie planu, aby umożliwić jego realizację. Zaprojektowany układ komunikacyjny usprawni obsługę terenów mieszkaniowych i usługowych, natomiast ustalenie zasad dla terenu KOR, przeznaczonych pod plac miejski pozwoli na wykształcenie nowej jakości przestrzeni publicznej w centrum miasta. Plan umożliwi stworzenie warunków do wykorzystania w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, przy zachowaniu ładu przestrzennego.

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

W zagospodarowaniu obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów, Skarbu Państwa, PGE Dystrybucji Spółki akcyjnej z siedzibą w Lublinie, Developres sp.z o.o. z siedzibą w Rzeszowie oraz osób prywatnych.

**art. 1 ust. 2 pkt. 8**

Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zostało to potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej).

**art. 1 ust. 2 pkt. 9**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono ZRID, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację. Dodatkowo wskazana została minimalna powierzchnia biologicznie czynna niezbędna do prawidłowego funkcjonowania przestrzeni, która umożliwi racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi i będzie stanowiła element naturalny w zwartej tkance miejskiej zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie.

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie 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. Dodatkowo zapewniono możliwość korzystania z paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z poszanowaniem istniejącej historycznej tkanki miejskiej oraz bez szkody dla ładu przestrzennego,

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.

Przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią a także walorów ekonomicznych przestrzeni. Wielofunkcyjność na obszarze planów została osiągnięta poprzez zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, przestrzeń publiczną oraz komunikację. Takie gospodarowanie przestrzenią odniesie pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej oraz w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie nowej zabudowy ma na celu zapobieganie wyludniania się centrum miasta, a także stworzenie nowej jakości przestrzeni dla rozwoju usług oraz integracji mieszkańców.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w śródmieściu, w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowi jej uzupełnienie.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013. Ww. uchwała podjęta została na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Zgodnie z § 2 ww. uchwały stwierdza się potrzebę sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikających m.in. z:

- występowania terenów posiadających walory kulturowe i przyrodnicze;
- konieczności zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta;
- w zakresie działalności gospodarczej;
- konieczności zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta;
- w zakresie zabudowy mieszkaniowej;
- konieczności zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta;
- w zakresie układów komunikacyjnych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie spełnia powyższe warunki, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Wynika z niej, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne na realizację inwestycji drogowej w granicach terenów przeznaczonych pod publiczne drogi dojazdowe (KDD). Analizując poziom dochodów zakład się pojawienie się jednorazowego wpływu ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Pozostałym źródłem zasilania budżetu będą narastające z biegiem czasu dochody z tytułu podatku od nieruchomości generowane przez rozwój nowej zabudowy na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług (1MW-U).

