

Uchwała Nr XCIV/2129/2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 marca 2024 r.

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

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, 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 LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu, wykonana na mapie w skali 1:500, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca 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 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – 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, część graficzna 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 w części graficznej planu.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej 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 w części graficznej 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 w części graficznej 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 w części graficznej 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 w części graficznej planu linię:
 - a) w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt. 1, zewnętrzną krawędzią zewnętrznym ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych,
 - 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) zielonych dachach – należy przez to rozumieć dachy, stropodachy i tarasy o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
- 6) zielonych ścianach – należy przez to rozumieć pionowe instalacje na zewnętrznych ścianach budynków, zapewniające naturalną roślinność i retencję wód opadowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) 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) 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 nieruchomych województwa podkarpackiego;
- 3) 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;
- 4) nakaz zachowania istniejącego przebiegu ulic i pierzei jako elementów układu urbanistycznego;
 - 5) nakaz zachowania i wyeksponowania wszelkich reliktywów fortyfikacji miejskich, odkrytych na obszarze objętym planem;
 - 6) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach kamienic wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - 7) zakaz instalowania urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, takich jak klimatyzatory i wentylatory, na elewacjach od strony publicznych dróg dojazdowych i placu publicznego;
 - 8) dopuszcza się możliwość instalacji fotowoltaicznych na dachach obiektów niezabytkowych;
 - 9) w przypadku stosowania na dachach instalacji fotowoltaicznych, nakazuje się ich wbudowanie w połac dachową i kolorystykę zgodną z kolorem pokrycia dachowego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z pozyskiwaniem odnawialnej energii, 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 i 9,
 - 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 Rzeszowie.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji: system komunikacji w granicach obszaru planu tworzą drogi dojazdowe, oznaczone w części graficznej 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. 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.

§ 12. 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

§ 13.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną 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 najwyższej 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° i nie większym niż 40° ,
 - 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 w kolorach pastelowych;
- 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 terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) dostępność komunikacyjna – obsługa komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej ul. Baldachówka, zlokalizowanej poza granicami planu, lub z drogi publicznej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 2KDD;
- 2) ilość miejsc do parkowania – nie mniej niż 0,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczone terenu, o którym mowa w ust. 1 – usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) nakazuje się lokalizację jednego budynku;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenu poza linią zabudowy w sposób zintegrowany z terenem oznaczonym w części graficznej 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 w części graficznej planu symbolem KOR,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług na kondygnacjach nadziemnych oraz na kondygnacji -1;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 6) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną 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 w części graficznej planu symbolem 1MW-U;
- 11) wysokość zabudowy do 20 m, przy czym:
 - a) od drogi dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDD oraz od drogi dojazdowej oznaczonej w części graficznej 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. Szpitalnej 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 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 ścian wzdłuż terenu komunikacji drogowej, oznaczonego w części graficznej planu symbolem 1KDD, oraz części terenu wzdłuż ul. Wierzyńska, oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2 KDD;
 - 18) dachy – o nachyleniu połaci 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 lub szkła;
 - 20) nakazuje się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów w obrębie budynku lub parkingu podziemnego.

4. Teren oznaczony w części graficznej planu symbolem 1MW-U nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z dróg publicznych oznaczonych w części graficznej planu symbolami: 1KDD, 2KDD, oraz z placu miejskiego oznaczonego w części graficznej planu symbolem KOR;
- 2) ilość miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 0,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 0,2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2MW-U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Przeznaczenie wykluczone terenu, o którym mowa w ust. 1: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną 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 działki, oznaczonej w części graficznej planu szarym konturem i symbolem [100%], dla której 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, kładzionej na rąbek stojący, lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;
- 13) nakazuje się wykończenie elewacji z użyciem tynków szlachetnych w kolorach pastelowych,
- 14) nakazuje się wykończenie cokołów z użyciem okładziny kamiennej lub wyprawy tynkarskiej.

2. Nakazuje się zachowanie historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości, zgodnie z istniejącym podziałem ewidencyjnym, w obrębie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2MW-U,

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

- 1) dostępność komunikacyjna – obsługa komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej ul. Baldachówka, zlokalizowanej poza granicami planu, lub z drogi publicznej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDD;
- 2) dla działek, na których znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wyznacza się minimalną ilość miejsc do parkowania – 0;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) ustalenia nie dotyczą terenu, dla którego powierzchnia zabudowy jest równa 100% powierzchni działki budowlanej, oznaczonego w części graficznej planu szarym konturem i symbolem [100%].

§ 16.1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego w części graficznej planu symbolem 3MW-U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Przeznaczenie wykluczone terenu, o którym mowa w ust. 1 – usługi handlu wielkopowierzchniowego;

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną 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 najwyżej 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 nieruchomych 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. Teren oznaczony w części graficznej planu symbolem 3MW-U nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 1KDD i 2KDD;
- 2) dla działek, na których znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków, wyznacza się minimalną ilość miejsc do parkowania – 0;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego w części graficznej planu symbolem 4MW-U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi.

2. Przeznaczenie wykluczone terenu, o którym mowa w ust. 1 – usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną 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 działek, oznaczonych w części graficznej planu szarym konturem i symbolem [100%], dla których 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 najwyżej 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 w kolorach pastelowych;
- 14) nakazuje się wykończenie cokołów z użyciem okładziny kamiennej lub wyprawy tynkarskiej.

3. Nakazuje się zachowanie historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości, zgodnie z istniejącym podziałem ewidencyjnym, w obrębie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 4MW-U, z dopuszczeniem korekty granic, wynikającej z wydzielenia terenu pod drogę, oznaczoną na części graficznej planu symbolem 1KDD.

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

- 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 w części graficznej planu symbolem 2KDD;
- 2) dla działek, na których znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wyznacza się minimalną ilość miejsc do parkowania – 0;
- 3) w obrębie terenu nakazuje się zapewnić miejsca postojowe dla osób ze szczególnymi potrzebami, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) ustalenia nie dotyczą terenów, dla których powierzchnia zabudowy jest równa 100% powierzchni działki budowlanej, oznaczonych w części graficznej planu szarym konturem i symbolem [100%].

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu, oznaczonego w części graficznej planu symbolem KOR – teren placu miejskiego.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nawierzchnia placu – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
- 2) nakazuje się stosowanie spójnych nawierzchni dla terenów oznaczonych w części graficznej 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 w części graficznej planu symbolem 1MW-U;
- 4) nakazuje się zastosowanie rozwiązań zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) nakazuje się zachowanie pochyłości placu w kierunku południowym;
- 6) nakazuje się zachowanie nie mniej niż 15 % powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dostępność komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – bezpośrednio z drogi publicznej oznaczonej w części graficznej planu symbolem 2KDD;
- 2) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc postojowych.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów, oznaczonych w części graficznej planu symbolami 1KDD i 2KDD – tereny dróg dojazdowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu 1KDD – teren parkingu.


3. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 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 w części graficznej planu symbolami 2KDD i KOR, z możliwością zróżnicowania wielkościowego elementów;
- 4) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 5) teren parkingu wyznacza się w granicach terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem [KOP];
- 6) w granicach terenu, oznaczonego w części graficznej planu symbolem [KOP], dopuszcza się zielenią towarzyszącą o powierzchni nie większej niż 15% powierzchni terenu, o którym mowa w pkt. 5;
- 7) w terenie oznaczonym w części graficznej planu symbolem 2KDD, dopuszcza się elementy architektoniczne, takie jak balkony, gzymsy itp., związane z istniejącą zabudową znajdującą się przy ul. Szpitalnej, poza granicą planu.

§ 20. 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.

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

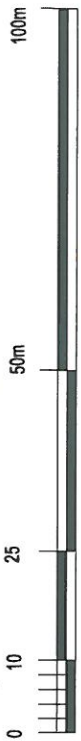
Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 33/117/2022
PRZY UL. WIERZYŃKA W RZESZOWIE**

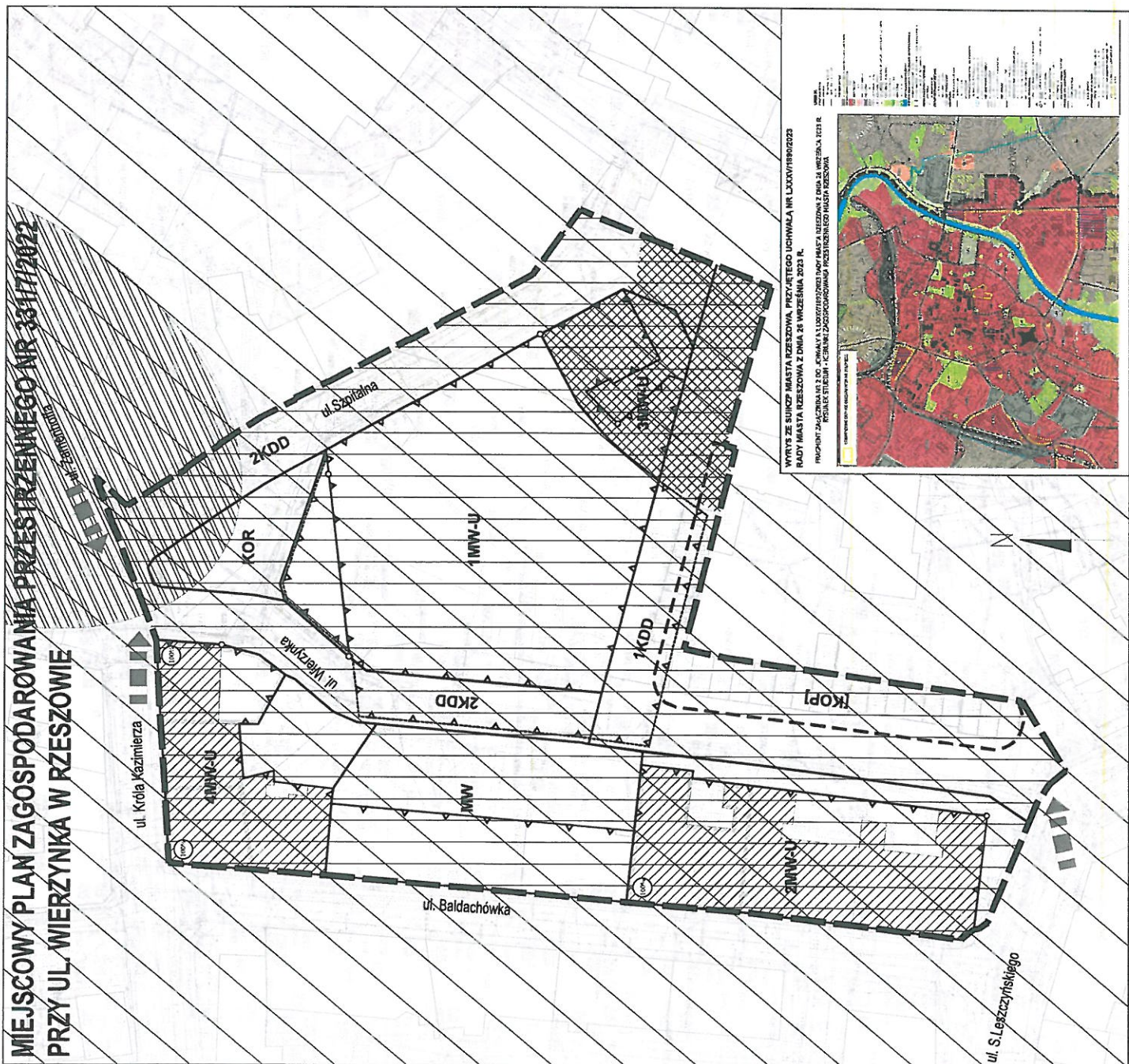
**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XCIV/2129/2024
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 MARCA 2024 R.**

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU - SKALA 1:500

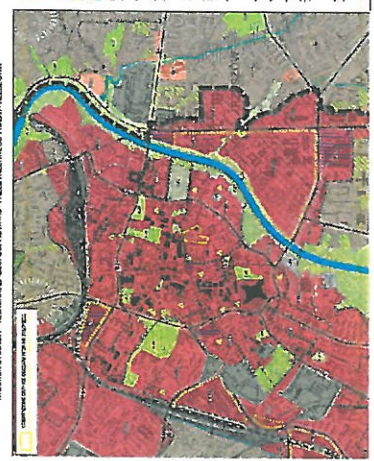


**LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA KONDYGNACJI PODZIEMNYCH
- GRANICA MIĘDZY NIEPRZEKRACZALNĄ A OBOWIĄZUJĄCĄ LINIĄ ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN PLACU MIEJSKIEGO
- TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- TEREN PARKINGU WYDZIELONY LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO W GRANICACH TERENU 1KDD
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- DZIAŁKI Z USTALONYMI ODRĘBNE WSKAZNIKAMI URBANISTYCZNYMI
- STREFA PRAWOPODOBNEGO WYSTĘPOWANIA RELIKTÓW FORTYFIKACJI MIEJSKICH
- OBIEKT WRAZ Z OTOCZENIEM T.J. DZIAŁKA NR EWID. 1041 OBR. 207 WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW NIEMUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO (A-1417)
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 17 (A-ZP-103-76/06) WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA "B" - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ WYZNACZONE W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA
- DOJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
- ul. Wierzyńska



WYWIŚS ZE SUNDOP MIASTA RZESZOWA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXV/1930/2023
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.
PROJEKT ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY A LXXV/1930/2023 MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.
PRACA DE STUDIUM - KIERUNEK ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA



**CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU SPOZARZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI
WEKTOROWEJ, WYKONANEJ W PAŃSTWONYM UKŁADZIE GEODEZYJNYM 2000, STREFA VII,
POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
W RZESZOWIE (LICENCJA NR GE-O.0642.9495.2022_1863_P Z DNIA 29 SIERPNIA 2022 R.)**

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XCIV/2129/2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 marca 2024 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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XCIV/2129/2024
Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie,

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050/150/2024 z dnia 8 marca 2024 r.

Sposób rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie [REDAKTOWANE] pismem z dnia 19 lutego 2024 r. (data wpływu: 19 lutego 2024 r.), dotycząca:
 - 1) zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, na tereny zieleni publicznej z parkingiem podziemnym, zlokalizowanym pod nimi;
 - 2) zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD i 2KDD, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej, na teren drogi wewnętrznej;

- nie uwzględnia się.

2. Uwagi, które wniosło do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie [REDAKTOWANE] pismem z dnia 26 lutego 2024 r. (data wpływu: 26 lutego 2024 r.), dotycząca:
 - 1) przesunięcia o 5 m w stronę południową nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 1046/3 obr. 207 zlokalizowanej w granicy terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) zmiany sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej, na teren ciągu pieszego;
 - 3) dostosowanie wysokości zabudowy na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług do wysokości nie przekraczającej wysokością sąsiednie kamienice;

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Stosownie do art. 3 pkt. 50 ww. ustawy oraz art. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez „zrównoważony rozwój” rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Stosownie do art. 72 ww. ustawy:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
 - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
 - zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe wymagania określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt mpzp sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwagę do projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], pismem w dniu 19 lutego 2024 r., wniosła

Uwagi dotyczą:

- 1) terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

- 2) terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1 KDD i 2KDD, przeznaczonych pod tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi – składający uwagę kwestionują:

- 1) sposób zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i proponują zmianę na teren zieleni publicznej z parkingiem podziemnym, zlokalizowanym pod nim;
- 2) sposób zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD i 2KDD, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej i proponują zmianę na teren drogi wewnętrznej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, na tereny zieleni publicznej z parkingiem podziemnym, zlokalizowanym pod nim.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Wskazuje on tereny oznaczone na rysunku mpzp nr 331/7/2022 [...] jako 1MW-U i 3MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług. Wskazany we wniosku obszar, zarówno w międzynarodowym konkursie architektonicznym, na podstawie którego opracowany został plan miejscowy nr 299/15/2022 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, jak i w kolejnych opracowaniach planistycznych, na każdym z etapów, przeznaczony był jako teren pod zabudowę kubaturową - usługową lub mieszkaniową wielorodzinną.

Dopuszczona wysokość zabudowy w obowiązującym mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...] dla:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.3 wynosi do 27 m. Ustalono ponadto, że udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni użytkowej budynku wynosi od 50% do 75% tej powierzchni, a pozostałą część powierzchni użytkowej budynku stanowi udział funkcji usługowej;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.2 wynosi do 15 m. Ustalono ponadto, że funkcja usługowa może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

Analogicznie w procedowanym obecnie mpzp nr 331/7/2022 [...] dopuszczona wysokość zabudowy dla:

- terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 1MW-U wynosi do 24 m;
- terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 3MW-U wynosi do 15 m.

Dodatkowo przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) dopuszczają określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych w nim poziomów (w tym przypadku MW-U, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług). Zastosowane w oznaczeniach klasy są realizowane łącznie lub zamiennie (bez określania udziału procentowego poszczególnych klas).

Podsumowując, wysokość zabudowy wskazana w zapisach projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], na wskazanym w uwadze terenie, została obniżona lub zachowana. Ponadto obowiązująca linia zabudowy na tym terenie od strony północnej została przesunięta w stronę południową, w celu umożliwienia realizacji powiększonego placu miejskiego na wniosek Architekta Miasta.

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany sposobu zagospodarowania części terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD i 2KDD, w ciągu istniejącej ul. Wierzyńska, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej, na teren drogi wewnętrznej.

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację. Wyznaczone w projekcie planu drogi 1KDD i 2KDD dostosowane są do decyzji ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, która jest ostateczna, a działki pod ww. dróg są własnością Gminy Miasta Rzeszów. Procedurę ZRID, stosuje się do inwestycji mających uzyskać status dróg publicznych, w przypadku przedmiotowych dróg będą to drogi klasy D, przy czym zaliczenie do odpowiedniej kategorii, następuje po ich wybudowaniu, z chwilą włączenia do eksploatacji. Drogi 1KDD i 2KDD będą służyły obsłudze nie tylko mieszkańcom siedmiu kamienic położonych w obrębie ulic: Baldachówka i Króla Kazimierza ale wszystkim odwiedzającym okolice Placu Garncarskiego i Rynku naszego miasta.

Zaliczenie ul. Wierzyńska i ul. Szpitalnej (dróg wokół Placu Garncarskiego – oznaczenia 1KDD i 2KDD) do dróg publicznych zamiast dróg wewnętrznych nie stanowi zagrożenia dopuszczeniem, czy też wprowadzeniem intensywnego ruchu samochodowego na tyłach domów mieszkalnych.

Podnoszonym argumentem za zaliczeniem tych ulic do dróg wewnętrznych jest chęć ograniczenia ruchu samochodowego do niezbędnego minimum. Takie ograniczenia możliwe są nie tylko na drogach wewnętrznych. Publiczne drogi dojazdowe mogą być zagospodarowane jako przestrzenie współdzielone, czego przykładem są tak zwane „woonerfy”. Takie zagospodarowanie przestrzeni znosi sztywne podziały na części przeznaczone dla pieszych i samochodów, jednocześnie nie znosząc obowiązywania przepisów, wynikających z ustawy prawo o ruchu drogowym. Jest to możliwe dzięki m.in. wprowadzeniu odpowiedniej organizacji ruchu, którą określi zarządca danej drogi, czyli w omawianym przypadku Prezydent Miasta Rzeszowa.

Podstawowym działaniem w celu wprowadzenia przestrzeni współdzielonej jest obniżenie dopuszczalnej prędkości do 20, czy nawet 10 km/h. Kolejnym ze sposobów na wprowadzenie ograniczeń dla swobodnego, niekontrolowanego ruchu pojazdów jest ustanowienie prawa miejscowego, wprowadzającego dalsze ograniczenia w poruszaniu się pojazdów. Przykładem takiego prawa jest obowiązująca w Rzeszowie Strefa Ruchu Pieszego „A”, wyznaczona m.in. na ul. 3-go Maja. Ulica 3-go Maja, mimo swojego charakteru deptaku, pozostaje drogą publiczną kategorii powiatowej, jednocześnie znacznie ograniczając możliwość wjazdu pojazdów. Jednak ustalenia mpzp nie mogą zawierać zapisów dotyczących organizacji ruchu, natomiast taka organizacja ruchu wynika wprost z zapisów nowego Studium.

Podsumowując, zaliczenie dróg wokół Placu Garncarskiego do dróg publicznych nie skutkuje zagrożeniem dużego natężenia ruchu drogowego. Istnieją sprawdzone rozwiązania, mające na celu odwrócenie priorytetów i zmniejszenie dominacji samochodów, co jest dozwolone, a nawet wręcz pożądane wokół Placu Garncarskiego i planowanej nowej zabudowy.

2. Uwagę do projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], pismem w dniu 26 lutego 2024 r., wniosło [REDAKTOWANE]

Uwagi dotyczą:

- 1) terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej;
- 3) terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

Treść uwagi – składający uwagę kwestionują:

- 1) wyznaczoną w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] nieprzekraczalną linię zabudowy na działce nr 1046/3obr. 207, zlokalizowanej w granicy terenu oznaczonego w części graficznej planu

- miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i wnoszą o przesunięcie jej o 5 m w stronę południową;
- 2) sposób zagospodarowania terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej i wnoszą o zmianę na teren ciąg pieszy;
 - 3) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i wnoszą o zmianę wysokości na nie przekraczającą sąsiednie kamienice;

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przesunięcia o 5 m w stronę południową nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 1046/3 obr. 207, zlokalizowanej w granicy terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/796/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2017 r. działka nr 1046/3 obr. 207 znajduje się w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW.1, przeznaczonego pod teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Na tym terenie została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, która została w utrzymana w mpzp nr 331/7/2022 [...], ponieważ kamienica znajdująca się na działce nr 1046/3 obr. 207, jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków Miasta Rzeszowa, w związku z czym nie powinna być poddawana dalszym przekształceniom, w tym rozbudowie, ze względu na konieczność zachowania substancji zabytkowej w historycznym śródmieściu w kształcie jak najbardziej zbliżonym do oryginału. We wnioskach do mpzp nr 331/7/2022 [...] Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził ważność wytycznych do obowiązującego mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...], czyli m.in. zachowanie obecnych gabarytów i form kamienic przy ul. Króla Kazimierze 16, 18 i 20.

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej, na teren ciągu pieszego.

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację. Wyznaczone w projekcie planu drogi 1KDD i 2KDD dostosowane są do decyzji ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, która jest ostateczna, a działki pod ww. drogi są własnością Gminy Miasta Rzeszów. Procedurę ZRID, stosuje się do inwestycji mających uzyskać status dróg publicznych, w przypadku przedmiotowych dróg będą to drogi klasy D, przy czym zaliczenie do odpowiedniej kategorii, następuje po ich wybudowaniu, z chwilą włączenia do eksploatacji. Drogi 1KDD i 2KDD będą służyły obsłudze nie tylko mieszkańcom siedmiu kamienic położonych w obrębie ulic: Baldachówka i Króla Kazimierza ale wszystkim odwiedzającym okolice Placu Garncarskiego i Rynku naszego miasta.

Zaliczenie ul. Wierzyńska i ul. Szpitalnej (dróg wokół Placu Garncarskiego – oznaczenia 1KDD i 2KDD) do dróg publicznych zamiast dróg wewnętrznych nie stanowi zagrożenia dopuszczenia, czy też wprowadzenia intensywnego ruchu samochodowego wzdłuż zamieszkałych kamienic.

Podnoszonym argumentem za zaliczeniem tych ulic do dróg wewnętrznych jest chęć ograniczenia ruchu samochodowego do niezbędnego minimum. Takie ograniczenia możliwe są nie tylko na drogach wewnętrznych. Publiczne drogi dojazdowe mogą być zagospodarowane jako

przestrzenie współdzielone, czego przykładem są tak zwane „woonerfy”. Takie zagospodarowanie przestrzeni znosi sztywne podziały na części przeznaczone dla pieszych i samochodów, jednocześnie nie znosząc obowiązujących przepisów, wynikających z ustawy prawo o ruchu drogowym. Jest to możliwe dzięki m.in. wprowadzeniu odpowiedniej organizacji ruchu, którą określi zarządca danej drogi, czyli w omawianym przypadku Prezydent Miasta Rzeszowa.

Podstawowym działaniem w celu wprowadzenia przestrzeni współdzielonej jest obniżenie dopuszczalnej prędkości do 20, czy nawet 10 km/h. Kolejnym ze sposobów na wprowadzenie ograniczeń dla swobodnego, niekontrolowanego ruchu pojazdów jest ustanowienie prawa miejscowego, wprowadzającego dalsze ograniczenia w poruszaniu się pojazdów. Przykładem takiego prawa jest obowiązująca w Rzeszowie Strefa Ruchu Pieszego „A”, wyznaczona m.in. na ul. 3-go Maja. Ulica 3-go Maja, mimo swojego charakteru deptaku, pozostaje drogą publiczną kategorii powiatowej, jednocześnie znacznie ograniczając możliwość wjazdu pojazdów. Jednak ustalenia mpzp nie mogą zawierać zapisów dotyczących organizacji ruchu, natomiast taka organizacja ruchu wynika wprost z zapisów nowego Studium.

Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2KDD jako trakt pieszy, wyłączony z ruchu pojazdów samochodowych uniemożliwiłoby dojazd do nieruchomości, które obecnie obsługuje ul. Wierzyńska.

Podsumowując, zaliczenie dróg wokół Placu Garncarskiego do dróg publicznych nie skutkuje zagrożeniem dużego natężenia ruchu drogowego. Istnieją sprawdzone rozwiązania, mające na celu odwrócenie priorytetów i zmniejszenie dominacji samochodów, co jest dozwolone, wręcz pożądane wokół Placu Garncarskiego i planowanej nowej zabudowy.

Ad. 3) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dostosowania wysokości zabudowy na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Wskazuje on tereny oznaczone na rysunku mpzp nr 331/7/2022 [...] jako 1MW-U i 3MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług. Wskazany we wniosku obszar, zarówno w międzynarodowym konkursie architektonicznym, na podstawie którego opracowany został plan miejscowy nr 299/15/2022 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, jak i w kolejnych opracowaniach planistycznych, na każdym z etapów, przeznaczony był jako teren pod zabudowę kubaturową - usługową lub mieszkaniową wielorodzinną.

Dopuszczona wysokość zabudowy w obowiązującym mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...] dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.3 wynosi do 27 m. Analogicznie w procedowanym obecnie mpzp nr 331/7/2022 [...] dopuszczona wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 1MW-U wynosi do 24 m. Wskazana w uwadze wysokość komina Szpitala Klinicznego Nr 1 im. F. Chopina w Rzeszowie (ponad 33 m) nie stanowiła punktu odniesienia przy wyznaczaniu gabarytów obiektu. Podsumowując, wysokość zabudowy wskazana w zapisach projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], na wskazanym w uwadze terenie, została obniżona w stosunku do wysokości obowiązującej obecnie w mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Dodatkowo w ustaleniach planu zostało nakazane stopniowanie zabudowy, która poprzez ten nakaz może osiągnąć maksymalną wysokość 24 metrów tylko na części terenu.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XCIV/2129/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska 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 [...], obejmującego obszar o pow. 1.2 ha, położony na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, 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 obowiązujący mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...], nie został zrealizowany ze względu na swoją skomplikowaną konstrukcję.

W obowiązującym wówczas 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 było lokalizowanie usług centrotwórczych (usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne oraz zabudowa mieszkaniowa). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniały występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

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

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnił decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 23 marca 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z kilkoma wnioskami dotyczącymi jego szczegółów. Po dokonaniu niezbędnych korekt, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 4 kwietnia 2023 r. Projekt planu miejscowego nie uzyskał uzgodnienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po dodatkowych konsultacjach w tym zakresie, wprowadzone zostały niezbędne korekty w tekście i części graficznej projektu planu miejscowego. Po ponownym skierowaniu do uzgodnień do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, projekt został uzgodniony „milczącą zgodą”.

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 [...] (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) i poinformował 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 331/7/2022 [...] 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 z dnia 3 sierpnia 2023 r. została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w zapisach planu. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne było przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] uchwałą Nr LXXXIV/1845/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa przedstawił Wojewodzie Podkarpackiemu ww. uchwałę, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. W dniu 5 października 2023 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego zostało opublikowane Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr P-II.4131.2.216.2023 Wojewody Podkarpackiego z dnia 4 października 2023 r. stwierdzające nieważność 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 [...] w związku z zapisami dotyczącymi m.in. miejsc postojowych i obowiązującej linii zabudowy w granicy planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skorygowany w niezbędnym zakresie. Następnie rozpoczęto ponownie procedurę uchwalania mpzp. W związku ze zmianą dokumentu studium w stosunku do poprzedniej uchwały, wprowadzone zmiany uwzględniają kierunki zagospodarowania ujętew 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 331/7/2022 [...] znajduje się w strefie A – śródmiejskiej, w obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 – historycznego centrum miasta oraz w granicach rejonu zabudowy śródmiejskiej z maksymalną wysokością zabudowy do 20 metrów. Studium [...] w przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy.

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

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

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńka wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] ponownie przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu tej Komisji w dniu 13 grudnia 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie. Następnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 13 grudnia 2023 r.

Wszystkie uwagi i opinie od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę. Ponadto dokonano stosownych korekt w ślad za art. 14 ust. 2 ustawy oraz zgodnie z zaleceniami organów i Komisji, zlikwidowano omyłki pisarskie lub uszczegółowiano zapisy w niezbędnym zakresie. Zmiany te nie wykraczały poza normy wynikające ze Studium, jak i nie wymagały ponownego zajęcia stanowiska stosownych organów.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 15 stycznia 2024 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko); poinformował 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 23 stycznia do 12 lutego 2024 r. Dyskusja publiczna nad

rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 6 lutego 2024 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 [...] do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 26 lutego 2024 r., wpłynęły dwie uwagi, dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, które Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/150/2024 z dnia 8 marca 2024 r. nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...]. W terminie tym nie wniesiono żadnej uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Zarządzenie w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Listę uwag wniesionych do projektu planu w terminie podanym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do wglądu publicznego ww. projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia, zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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, 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.

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

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

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska 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 miejscowego nr 331/7/2022 [...] w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną, oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr LXVII/1460/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy u. Wierzyńska w Rzeszowie.

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 projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] o pow. 1.2 ha, położonego 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. Ponadto wpłynęły dwa wnioski po terminie. Wniosek, który wpłynął w terminie, został częściowo uwzględniony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...].

Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do ww. projektu planu miejscowego 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 miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], dnia 23 marca 2023 r. został przedstawiony na forum MKUA i pozytywnie zaopiniowany przez tę komisję, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu.

Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w terminie od dnia 4 kwietnia 2023 r. Projekt planu miejscowego nie uzyskał uzgodnienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po dodatkowych konsultacjach w tym zakresie, wprowadzone zostały niezbędne korekty w tekście i części graficznej projektu planu miejscowego. Po ponownym skierowaniu do uzgodnienia

przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, projekt został uzgodniony „milczącą zgodą”. Pozostałe uzgodnienia i opinie wniesione do projektu planu 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 planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] do publicznego wglądu została przekazana Przewodniczącej Rady Osiedla Śródmieście, w celu powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych. Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], 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 w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] odbyła się w dniu 29 czerwca 2023 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] 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. Uwaga ta zawierała wniosek, 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 projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] do wglądu publicznego. Dokonana zmiana nie miała wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Nie zaburzyła ona również ładu przestrzennego.

Po wyłożeniu projektu do wglądu publicznego wprowadzone zostały korekty i uzupełnienia w tekście i w części graficznej projektu planu miejscowego, które eliminowały trudności interpretacyjne, ale nie wpływały znacząco na ustalenia planu. Korekty te dotyczyły:

- ujednoczenia nazwy linii zabudowy w tekście i w części graficznej planu miejscowego,
- uzupełnienia w części graficznej planu miejscowego oznaczeń obowiązującej linii zabudowy na granicy pomiędzy terenami 1MW-U i 3 MW-U, w sposób umożliwiający jej jednoznaczną interpretację,
- ujednoczenia 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).

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne było przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] uchwałą Nr LXXXIV/1845/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa przedstawił Wojewodzie Podkarpackiemu ww. uchwałę, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. W dniu 5 października 2023 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego zostało opublikowane Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr P-II.4131.2.216.2023 Wojewody Podkarpackiego z dnia 4 października 2023 r. stwierdzające nieważność 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 [...]

w związku z zapisami dotyczącymi m.in. miejsc postojowych a także obowiązującej linii zabudowy w granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...].

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skorygowany w niezbędnym zakresie i wysłany do uzgodnień i zaopiniowania. Następnie rozpoczęto ponownie procedurę uchwalania planu miejscowego. W związku ze zmianą dokumentu studium w stosunku do poprzedniej uchwały, wprowadzone zmiany uwzględniają kierunki zagospodarowania ujęte 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 331/7/2022 [...] znajduje się w strefie A – śródmiejskiej, w obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 – historycznego centrum miasta oraz w granicach rejonu zabudowy śródmiejskiej z maksymalną wysokością zabudowy do 20 metrów. Studium [...], w przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy.

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

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

Przyjęte w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] rozwiązania uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

Układ drogowy w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńka wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jej bezkolizyjną realizację.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] ponownie przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu tej Komisji w dniu 13 grudnia 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie. Następnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 13 grudnia 2024 r.

Wszystkie uwagi i opinie od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę. Ponadto dokonano stosownych korekt w ślad za art. 14 ust. 2 ustawy oraz zgodnie z zaleceniami organów i Komisji, likwidowano omyłki pisarskie lub uszczegółowiano zapisy w niezbędnym zakresie. Zmiany te nie wykraczały poza normy wynikające ze Studium, jak i nie wymagały ponownego zajęcia stanowiska stosownych organów.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 15 stycznia 2024 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] (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 23 stycznia do 12 lutego 2024 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa, na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa oraz na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] odbyła się w dniu 6 lutego 2024 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Do projektu planu miejscowego

nr 331/7/2022 [...], w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 26 lutego 2024 r., wpłynęły dwie uwagi. Uwagi zostały negatywnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/150/2024 z dnia 8 marca 2024 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne było przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia.

W ramach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z uzgodnieniami i opiniowaniem projektu przed nowelizacją ustawy, tj. dniem 24 września 2023 r., zastosowano przepisy z art.67, ust.3, pkt 4, ustawy z dnia 7 lipca o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) „przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym – w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”.

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 miejscowego nr 331/7/2022 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do 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 wysokości 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 miejscowego nr 331/7/2022 [...] 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 obsługi komunikacyjnej zarówno istniejącej jak i projektowanej zabudowy. Dodatkowo zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 0.04 ha, pod plac miejski daje możliwość uzupełnienia istniejącego systemu przestrzeni publicznych w centrum Rzeszowa.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], 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 planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] obejmuje obszar o powierzchni ok. 1.2 ha, położony na osiedlu Śródmieście w Rzeszowie, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, Szpitalną i S. Leszczyńskiego. Istniejący stan zagospodarowania obejmuje zabudowania mieszkaniowo-usługowe, w większości kamienice, których część ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, jedna z nich wpisana jest do rejestru zabytków, oraz niezabudowany plac, który funkcjonuje jako parking. Parkowanie w tej części śródmieścia jest zorganizowane tylko częściowo, a zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru nie przystaje do standardów, jakim powinno się charakteryzować śródmieście.

Podstawowym celem projektu planu jest określenie optymalnych wskaźników i przeznaczenia dla terenu nowej zabudowy w centralnej części opracowania, w związku ze zmianą zamierzenia inwestycyjnego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. Obowiązujący plan wraz z jego zmianą, określał w bardzo szczegółowy sposób gabaryty nowego obiektu, które zostały ustalone w oparciu o zwyczajski projekt konkursowy. Trudności technologiczne w realizacji zamierzenia sprawiły, że projekt nie został zrealizowany. W związku z analizami przeprowadzonymi przez Biuro Architekta Miasta, stwierdzono, że zasadnym jest sporządzenie nowego planu miejscowego, który nie tylko ustali nowe zasady zagospodarowania na tym terenie ale również umożliwi wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w formie placu miejskiego. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego umożliwią realizację powyższego celu, a także ochronę zabytkowych kamienic i poprawę układu komunikacyjnego. Tereny wolne od zabudowy, położone w granicach opracowania planu miejscowego, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski oraz nowy układ drogowy. Dla terenów zainwestowanych utrzymane zostało ich wiodące przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub usługi.

Istotnym elementem projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] są tereny w centralnej części planu, czyli KOR i 1MW-U, stanowiące podstawę do stworzenia nowego kwartału zabudowy oraz placu miejskiego w jego północnej części. Ustalenia planu, nakazujące w obrębie terenu 1MW-U lokalizację usług w poziomie parteru od strony terenu placu, umożliwiają stworzenie dobrze funkcjonującej, nowej przestrzeni publicznej w centrum miasta.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy i dopuszczenia, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ustalono zostały parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu takie jak linie zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości zabudowy, a także geometria dachu, które mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji. Został wyznaczony układ komunikacyjny, w oparciu o obowiązującą decyzję ZRID, w postaci dróg dojazdowych w ciągu ul. Wierzyńska i ul. Szpitalnej, łącząc ul. Króla Kazimierza i ul. Zamenhoffska z ul. S. Leszczyńskiego. Wyznaczono także minimalne ilości miejsc do parkowania stosownie do funkcji na danym terenie. W związku z lokalizacją w ścisłym centrum miasta, a co za tym idzie niejednokrotnie stuprocentowym zainwestowaniem działki budowlanej zabytkową zabudową, dla działek, na których znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków, ustalono minimalną ilość miejsc do parkowania w liczbie 0. Ustalenie minimalnej ilości miejsc do parkowania na poziomie 0 jest zgodne z polityką parkingową zawartą w studium, a także, w kontekście zapisów obowiązującego na tym terenie planu miejscowego nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...], z wyrokiem WSA II SA/Rz 523/17 z dnia 14 sierpnia 2017, w którym WSA wskazuje, że:

„[...] ilość miejsc do parkowania jest równa "0" w celu podkreślenia, że dla tych terenów, zainwestowanych zabudową historyczną oraz objętych strefą ochrony konserwatorskiej, brakuje możliwości określenia wskaźnika ilości miejsca parkingowych zgodnie ze szczegółową dyspozycją zawartą w przepisie § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia. Równocześnie dopuszczono możliwość lokalizacji

na powierzchni tych terenów określonej maksymalnej ilości miejsc do parkowania, jednakże przy spełnieniu warunku, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonym w planie, które określono głównie pod kątem ochrony istniejącej zabytkowej zabudowy. Ustalenia te więc służą przeprowadzeniu rewitalizacji tej części obszaru Rzeszowa, poprzez umożliwienie nowego rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej oraz funkcji usługowej w dotychczasowej zabytkowej zabudowie, przy zastosowaniu zarówno zwyczajnych, jak i nadzwyczajnych rozwiązań architektoniczno - budowlanych oraz przy równoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym cennych historycznie walorów tej zabudowy.”

Ponadto zasadnym jest wskazać, że problem związany z brakiem możliwości określenia wskaźnika ilości miejsca parkingowych zgodnie ze szczegółową dyspozycją zawartą w przepisie § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia dla części terenów objętych granicami MPZP Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie jest typowym dla obszarów miejskich zainwestowanych zabudową historyczną, objętych ochroną prawną. Tytułem przykładu można wskazać ustalenie w tym zakresie zawarte w § 13 ust. 12 pkt 2 uchwały Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Stare Miasto", opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2011 r. Nr 255, poz. 2059”.

art. 1 ust. 2 pkt. 3

Ustalenia projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] na poszczególne elementy środowiska, określone zostały następujące zasady:

- ochrony powietrza - poprzez zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej - dopuszczono stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony środowiska wodnego - poprzez objęcie całego obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz 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.

Realizacja projektu planu nie spowoduje znaczących zmian w środowisku. Jest to teren w całości zurbanizowany i zainwestowany, a nowe zagospodarowanie będzie uzupełnieniem obecnego stanu i uporządkowaniem terenu.

art. 1 ust. 2 pkt. 4

Ustalenia projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 mpzp nr 331/7/2022 [...] ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. 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 ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

- 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 mpzp nr 331/7/2022 [...] dla obiektów zabytkowych, dotyczą nakazu zachowania: gabarytów budynków, kompozycji, artykulacji detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu.

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

W projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 ich wbudowania w połacie dachowe i kolorystyką zgodną z kolorem pokrycia dachowego obiektu. Zakazano również instalowania urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, na elewacjach od strony publicznych dróg dojazdowych i placu publicznego.

art. 1 ust. 2 pkt. 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz 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 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 mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 nie utrudniać jego realizacji. Zaprojektowany układ komunikacyjny usprawni obsługę terenów mieszkaniowych i usługowych, natomiast ustalenie zasad dla terenu KOR, przeznaczonego w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 objętego projektem mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 a także osób prywatnych.

art. 1 ust. 2 pkt. 8

Projekt mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 mpzp nr 331/7/2022 [...] 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.

art. 1 ust. 4

Przyjęte w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, a także walorów ekonomicznych przestrzeni. Wielofunkcyjność na obszarze projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] została osiągnięta poprzez zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową lub 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 mieszkaniowej 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 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ww. uchwała podjęta została na podstawie analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Uchwała ta stwierdza aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, natomiast w analizie do ww. uchwały obowiązujący na wymienionym terenie mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie z późn. zm. Zaliczony został do nieaktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w całości lub części, obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Brak aktualności planu wynika z uwarunkowań faktycznych. W związku z tym przystąpiono do sporządzania projektu mpzp nr 331/7/2022 [...]. Projekt mpzp nr 331/7/2022 [...] 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 mpzp nr 331/7/2022 [...], 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 zakłada 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, w szczególności na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi (1MW-U).

