

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. Zamenhofa, 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 zewnętrznej 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 vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 6) zielonych ścianach – należy przez to rozumieć pionowe instalacje na zewnętrznych ścianach budynków, zapewniające naturalną vegetację roślin 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 relikwów 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 połą 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 najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy – nie większy niż 18,5 m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 8) geometria dachów:
 - a) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 10° 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 zieleni 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