



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 15 marca 2017 r.

Poz. 1041

### 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**

Działając 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 2016 r., poz. 446, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,11 ha, położony w strefie śródmiejskiej, w sąsiedztwie zabytkowego zespołu urbanistycznego Starego Miasta.

§ 3. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MW.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni około 0,15 ha;
- 2) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej – MW/U.1 i MW/U.2, o łącznej powierzchni około 0,23 ha;
- 3) U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – U/MW.1 i U/MW.2, o łącznej powierzchni około 0,40 ha;

- 4) KDD.1 – fragment drogi publicznej dojazdowej, o powierzchni około 0,02 ha;
- 5) KDD/U.1 – teren drogi publicznej dojazdowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, o powierzchni około 0,21 ha;
- 6) KDW.1 – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni około 0,06 ha;
- 7) KX.1 – teren placu miejskiego, o powierzchni około 0,04 ha.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem KDD/U.1, wydziela się liniami podziału wewnętrznego, teren zatoki postojowej wraz z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem [KS].

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3, należy przez to rozumieć symbole identyfikacyjne terenów, zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii wewnętrznego podziału – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny o różnych sposobach zagospodarowania, w ramach tego samego przeznaczenia terenu;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12, „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 3) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12, „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy oznacza sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej.

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

**§ 5.** Na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć związanych z emisją gazów, pyłów i oparów do powietrza;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć wymagających otwartego składowania towarów, w szczególności: żwiru, piasku oraz materiałów budowlanych;
- 4) lokalizacji stacji paliw gazu płynnego, myjni samochodowych oraz stacji kontroli pojazdów;
- 5) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) lokalizacji garaży, z wyłączeniem garaży podziemnych i wbudowanych;
- 7) instalowania na elewacjach urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków.

**§ 6. 1.** Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację podziemnych garaży i parkingów.

2. Podziemne garaże i parkingi mogą być lokalizowane w granicach poszczególnych działek lub terenów wyznaczonych w planie i służyć ich obsłudze albo mogą tworzyć połączone zespoły przeznaczone do obsługi dowolnej części lub całości obszaru objętego planem.

3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podziemnych garaży i parkingów.

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące lokalizacji reklam, logo, szyldów lub znaków handlowych:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących;

- 2) zakazuje się lokalizacji na elewacjach budynków: billboardów, banerów, reklam wielkoformatowych, ekranów zewnętrznych, reklam malowanych bezpośrednio na ścianach budynków;
- 3) na elewacjach dopuszcza się lokalizację logo, znaków handlowych i szyldów wyłącznie w poziomie parteru;
- 4) zakazuje się montowania na elewacji budynku więcej niż jednej tablicy lub szyldu informującego o prowadzonej działalności;
- 5) łączna powierzchnia logo, szyldów i znaków handlowych nie może przekroczyć 10% powierzchni elewacji w poziomie parteru.

2. Ustalenia określone w ust. 1 nie dotyczą elementów systemu informacji miejskiej oraz dekoracji świątecznej i dekoracji związanej z uroczystościami religijnymi lub czasowymi imprezami kulturalno-artystycznymi.

**§ 8. 1.** W granicach obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

2. W strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują:

- 1) ochrona stanowiska archeologicznego nr 17 w Rzeszowie (AZP 103-76/56), wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w szczególności poprzez nakaz nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia wszelkich prac ziemnych;
- 2) nakaz zachowania: gabarytów budynku, kompozycji, artykulacji 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 budynku, kompozycji, artykulacji i detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu, w stosunku do następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) kamienicy przy ul. Baldachówka 3,
  - b) kamienicy przy ul. Baldachówka 5,
  - c) kamienicy przy ul. Baldachówka 7,
  - d) kamienicy przy ul. Baldachówka 9,
  - e) kamienicy przy ul. Baldachówka 11,
  - f) kamienicy przy ul. Króla Kazimierza 18,
  - g) kamienicy przy ul. Króla Kazimierza 20;
- 4) nakaz zachowania układu urbanistycznego z istniejącym przebiegiem ulic, ich pierzei oraz historycznych granic Placu Garncarskiego;
- 5) nakaz zachowania i wyeksponowania wszelkich reliktyw fortyfikacji miejskich, odkrytych na obszarze objętym planem.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się lokalizowanie pojedynczych obiektów, stanowiących nowatorskie kreacje architektoniczne, pod warunkiem podporządkowania ich układowi urbanistycznemu i lokalnemu kontekstowi historycznemu.

4. Tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z nakazami, zakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami w zagospodarowaniu, ustalonymi dla poszczególnych terenów objętych planem.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
  - a) z istniejących wodociągów usytuowanych w ulicach: B. Joselewicza, Szpitalna, Baldachówka,
  - b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:

- a) do istniejących kanałów sanitarnych usytuowanych w ulicach: Króla Kazimierza, Zamenhoffa, Baldachówka, Szpitalna i Leszczyńskiego,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy – do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
- a) do istniejącego kolektora deszczowego usytuowanego w ul. Leszczyńskiego,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanałów deszczowych o kanały o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  300 mm;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – do kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej, o średnicach nie mniejszych niż DN 20 mm, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z miejskiej sieci gazowniczej, w tym:
- a) z istniejących gazociągów niskiego ciśnienia usytuowanych w ulicach: Leszczyńskiego, Baldachówka, Szpitalna;
  - b) poprzez rozbudowę sieci gazowej, o gazociągi niskiego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z miejskiej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o linie średniego lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN;
- 8) dopuszcza się wyłącznie wbudowane stacje transformatorowe;
- 9) gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odpadami, powstałymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej – zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

2. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenów.

3. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenów, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

4. Przy zagospodarowaniu terenów należy 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.

5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

6. Inwestycji, o których mowa w ust. 5, nie dotyczą ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

**§ 10.** Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

## **Rozdział 2.** **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

**§ 12. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW.1, o powierzchni około 0,15 ha, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

## 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW.1:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 40% i nie większa niż 52% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,6 i nie większa niż 2,9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu – nie większa niż 18,5 m;
- 6) 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,
- 7) obowiązuje nakaz stosowania jako pokrycia dachowego blachy: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;
- 8) obowiązuje nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem zastosowania na cokółkach I kondygnacji kamienia lub płytek klinkierowych;
- 9) obowiązuje nakaz sytuowania zabudowy w formie zwartej pierzei przy ul. Baldachówka;
- 10) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.

3. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w obrębie terenu MW.1, przy zachowaniu następujących zasad:

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

## 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW.1:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa – bezpośrednio z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1 oraz z dróg publicznych: ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) i drogi KDD/U.1, poprzez drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńska, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1;
- 2) obsługa komunikacyjna piesza – z drogi publicznej: ul. Baldachówka (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem), bezpośrednio z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1 oraz z dróg publicznych: ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) i drogi KDD/U.1, poprzez drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńska, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1;
- 3) ilość miejsc do parkowania na poziomie terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – 0, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania, w ilości nie większej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie dowolnej ilości miejsc do parkowania w podziemnym garażu lub parkingu.

**§ 13. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.1, o powierzchni około 0,18 ha, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej.

2. Ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U.1, funkcja usługowa może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

## 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW/U.1:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 55% i nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;

- 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 5,3;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wymagania, o których mowa w pkt. 2 i 4, nie dotyczą działki, oznaczonej szarym konturem i symbolem „100%” na rysunku planu, dla której ustala się:
  - a) powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- 6) wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu – nie większa niż 18,5 m;
- 7) geometria dachów:
  - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 25 ° i nie większym niż 40 °,
  - b) układ głównych kalenic dachów – równoległy do ul. Baldachówka,
- 8) obowiązuje nakaz stosowania jako pokrycia dachowego blachy: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;
- 9) obowiązuje nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem zastosowania na cokołach I kondygnacji kamienia lub płytek klinkierowych;
- 10) obowiązuje nakaz sytuowania zabudowy w formie zwartej pierzei przy ulicy Baldachówka;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.

4. Obowiązuje nakaz zachowania historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości w obrębie terenu MW/U.1.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW/U.1:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa – z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1;
- 2) obsługa komunikacyjna piesza – z drogi publicznej: ul. Baldachówka (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) oraz z drogi publicznej KDD/U.1;
- 3) ilość miejsc do parkowania na poziomie terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 0, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania, w ilości nie większej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie dowolnej ilości miejsc do parkowania w podziemnym garażu lub parkingu.

**§ 14. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW.1, o powierzchni około 0,12 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

2. Ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MW.1, funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

#### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW.1:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 45% i nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,9 i nie większa niż 4,3;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wymagania, o których mowa w pkt. 2 i 4, nie dotyczą działek, oznaczonych szarym konturem i symbolem „100%” na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) powierzchnia zabudowy – od 98% do 100% powierzchni działki budowlanej,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- 5) wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu – nie większa niż 17,0 m;
- 6) geometria dachów:
  - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 25 ° i nie większym niż 40 °, z dopuszczeniem dachu mansardowego o nachyleniu połaci nie większym niż 65 °,
  - b) układ głównych kalenic dachów – równoległy odpowiednio do ul. Baldachówka lub ul. Króla Kazimierza;
- 8) obowiązuje nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachów blachy: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym;
- 9) obowiązuje nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem zastosowania na cokółkach I kondygnacji kamienia lub płytek klinkierowych;
- 10) obowiązuje nakaz sytuowania zabudowy w formie zwartej pierzei przy ul. Baldachówka i ul. Króla Kazimierza;
- 11) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.

4. Obowiązuje nakaz zachowania historycznie ukształtowanego podziału nieruchomości w obrębie terenu U/MW.1, z dopuszczeniem korekty granic, wynikającej z wydzielenia terenu pod drogę, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U/MW.1:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa – z drogi publicznej: ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem), poprzez drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1;
- 2) obsługa komunikacyjna piesza – z dróg publicznych: ul. Baldachówka i ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem) oraz z ul. Króla Kazimierza, poprzez drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńka, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1;
- 3) ilość miejsc do parkowania na poziomie terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową – 0, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania, w ilości nie większej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie dowolnej ilości miejsc do parkowania w podziemnym garażu lub parkingu.

**§ 15. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW.2, o powierzchni około 0,28 ha, przeznaczona się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

2. Ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MW.2, funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

#### 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW.2:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy dla poszczególnych kondygnacji: -I (kondygnacja podziemna), P (parter), I,II,III,IV,V,VI piętro – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia zabudowy dotyczy zewnętrznego obrysu kondygnacji na poziomie posadzki;
- 2) poziom posadzki parteru budynku – nie wyżej niż 203,8 m n.p.m.;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 60% i nie większa niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 3,3 i nie większa niż 5,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna, w formie tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakazuje się realizację:

- a) wejścia głównego do budynku od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1,
  - b) dziedzińca wewnętrznego, o powierzchni nie mniejszej niż 8% powierzchni działki budowlanej,
  - c) przejścia w poziomie parteru z dziedzińca wewnętrznego na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD/U.1 i/lub KDW.1;
- 7) ustala się, że budynek może mieć nie mniej niż cztery (P +I,II,III piętro) i nie więcej niż siedem (P+I,II,III,IV,V,VI piętro) kondygnacji nadziemnych,
  - 8) kondygnacje powyżej III piętra, dopuszcza się wyłącznie w miejscach ściśle wyznaczonych na rysunku planu, ograniczonych liniami zabudowy dla pięter: IV,V i VI;
  - 9) dla III piętra i kondygnacji wyższych, ustala się pochylenie ścian zewnętrznych (ograniczających budynek od strony terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KX.1, KDD.1, KDD/U.1, KDW.1 i MW/U.2) w kierunku dziedzińca, pod kątem nie mniejszym niż  $40^\circ$  i nie większym niż  $60^\circ$ ;
  - 10) ustala się, odpowiednio do liczby kondygnacji nadziemnych, wysokości poszczególnych części budynku, mierzone od poziomu posadzki parteru do górnej krawędzi elewacji:
    - a) część czterokondygnacyjna (P+I,II,III piętro) – nie wyższa niż 16,5 m,
    - b) część pięciokondygnacyjna (P+I,II,III,IV piętro) – nie wyższa niż 20,0 m,
    - c) część sześciokondygnacyjna (P+I,II,III,IV,V piętro) – nie wyższa niż 23,5 m,
    - d) część siedmiokondygnacyjna (P+I,II,III,IV,V,VI piętro) – nie wyższa niż 27,0 m;
  - 11) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną przeznaczoną pod funkcję usługową, w szczególności handel;
  - 12) dopuszcza się dowolną ilość kondygnacji podziemnych przeznaczonych pod garaż i/lub, parking;
  - 13) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U.2, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - 14) przekrycie budynku – w formie stropodachu płaskiego o nachyleniu połąci nie większym niż  $10^\circ$ , tarasów lub dachów zielonych;
  - 15) urządzenia techniczne usytuowane na dachu budynku, nie mogą przewyższać górnej krawędzi elewacji;
  - 16) nakazuje się wykończenie elewacji okładziną z ceramiki w kolorze jasnym;
  - 17) nakazuje się zastosowanie elementów z ceramiki wypalanej jako materiału wykończeniowego ścian dziedzińca wewnętrznego;
  - 18) nakazuje się lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych w przeznaczonych do tego celu pomieszczeniach w obrębie budynku lub parkingu podziemnego;
  - 19) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń.

3. Teren U/MW.2 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U/MW.2:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – z drogi publicznej: ul. Szpitalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1, z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1, z drogi publicznej: ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem), poprzez drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńska, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1; obsługa komunikacyjna piesza – z placu miejskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1;
- 2) miejsca do parkowania – w podziemnym garażu lub parkingu, z dopuszczeniem nie więcej niż trzech miejsc do parkowania w garażu wbudowanym;
- 3) ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) dla funkcji mieszkalnej – nie mniej niż 1,0 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) dla handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,



- c) dla gastronomii – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
- d) dla biur – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- e) dla usług hotelarskich – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
- f) dla sal: kinowych, teatralnych, widowiskowych – nie mniej niż 15 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc dla widzów,
- g) dla przychodni i gabinetów medycznych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- h) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w lit. b-g – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 16.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.2, o powierzchni około 0,05 ha, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej.

2. Ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U.2, funkcja usługowa może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW/U.2:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 45% i nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 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) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem U/MW.2, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 7) wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu – nie większa niż 15,0 m;
- 8) kamienicę wraz z oficyną przy ul. Szpitalnej 12, wpisaną do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego należy zachować (utrzymać lub odbudować zgodnie z dokumentacją konserwatorską) w istniejącej formie – dwukondygnacyjnego obiektu z poddaszem użytkowym, o dachu dwuspadowym (kamienica) i wielospadowym (oficyna);
- 9) geometria pozostałych dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 20 i nie większym niż 40 i kalenicy głównej ustawionej równolegle do projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1;
- 11) obowiązuje nakaz stosowania, jako pokrycia dachowego dachów, blachy: miedzianej, cynkowej, tytanowo-cynkowej, stalowej ocynkowanej lub dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym.

4. Teren MW/U.2 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW/U.2:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – z drogi publicznej: ul. Szpitalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1 oraz z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1;
- 2) ilość miejsc do parkowania na poziomie terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – 0, przy czym dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania, w ilości nie większej niż 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie dowolnej ilości miejsc do parkowania w podziemnym garażu lub parkingu oraz w garażu wbudowanym.

**§ 17.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KX.1, o powierzchni około 0,04 ha, przeznaczają się pod plac miejski.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu KX.1:

- 1) teren należy zagospodarować jako przestrzeń ogólnodostępną;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, przy uwzględnieniu wymogów określonych w pkt. 7;
- 3) nawierzchnia placu – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
- 4) nakazuje się zastosowanie rozwiązań zapewniających warunki do poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania ogródków gastronomicznych;
- 6) nakazuje się zachowanie historycznej pochyłości placu w kierunku południowym;
- 7) wyznacza się teren ochrony widokowej z punktów: P1 i P2, oznaczony na rysunku planu kolorem szarym oraz symbolami: X<sup>1</sup>, X<sup>2</sup>, X<sup>3</sup>, X<sup>4</sup>, X<sup>5</sup> i X<sup>6</sup>, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, w szczególności pomników i fontann, o gabarytach mogących przesłonić widok na Stare Miasto.

## 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna kołowa i piesza – z drogi publicznej: ul. Szpitalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1 oraz z drogi publicznej: ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) poprzez drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńska, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1;
- 2) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc do parkowania.

**§ 18. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1, o powierzchni 0,02 ha, przeznacza się pod fragment drogi publicznej dojazdowej: ul. Szpitalnej.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu KDD.1:

- 1) nawierzchnia – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 9 niniejszej uchwały.

## 3. Zasady powiązań komunikacyjnych:

- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza od strony północno-zachodniej – z drogi publicznej: ul. Zamenhoffa (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem);
- 2) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza od strony południowej – z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1.

**§ 19. 1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD/U.1, o powierzchni 0,21 ha, przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową z dopuszczeniem funkcji usługowej.

2. Ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD/U.1, funkcję usługową można zlokalizować wyłącznie pod drogą, w części kondygnacji podziemnej (-I) obiektu usytuowanego na terenie U/MW.2, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy dla tej kondygnacji zaznaczoną na rysunku planu.

## 3. Zasady zagospodarowania terenu KDD/U.1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejsza niż 10,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) chodnik – co najmniej jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 4) nawierzchnia jezdni i chodnika – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
- 5) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 9 niniejszej uchwały;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania;

7) w granicach terenu KDD/U.1, wydziela się liniami podziału wewnętrznego teren zatoki postojowej wraz z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem [KS], dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- a) nawierzchnia – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej,
- b) powierzchnia zieleni towarzyszącej – nie mniejsza niż 15% powierzchni terenu [KS],
- c) dopuszcza się lokalizację miejsca na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem zastosowania osłony w postaci muru z cegły klinkierowej,
- d) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 9 niniejszej uchwały.

4. Zasady powiązań komunikacyjnych:

- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza od strony północno-wschodniej – z drogi publicznej: ul. Szpitalnej;
- 2) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza od strony południowej – z drogi publicznej: ul. Leszczyńskiego (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem).

**§ 20.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.1, o powierzchni 0,06 ha, przeznacza się pod drogę wewnętrzną: ul. Wierzyńska.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniejsza niż 6,5 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) nawierzchnia jezdni – z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej;
- 4) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 9 niniejszej uchwały.

3. Zasady powiązań komunikacyjnych:

- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza od strony północnej – z drogi publicznej: ul. Króla Kazimierza (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem); dostępność komunikacyjna kołowa i piesza od strony południowej – z drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/U.1.

### **Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Rzeszowa

**Andrzej Dec**



FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA PRZY UL. SZPITALNEJ UCHWAŁA NR XXXVIII/13/2000 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 4 LIPCA 2000 R. Z PÓŹN. ZM.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 229/15/2011 PRZY UL. SZPITALNEJ W RZESZOWIE**

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/96/2017  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 31 STYCZNIA 2017 R.  
RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:500

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICA OBRZĘDU GMIĘTNEGO PLANEM
- GRANICA STREPY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- ▲ OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- ▲ NIEPRZERWANA LINIA ZABUDOWY
- ▲ GRANICA MIEJDY NIEPRZERWANĄ I LINIĄ ZABUDOWY DLA PORZĘCZONYCH KONDYGNACJI W TERENIE UMW.2
- ▲ GRANICA MIEJDY OBOWIĄZUJĄCĄ I NIEPRZERWANĄ LINIĄ ZABUDOWY
- ▲ NIEPRZERWANA LINIA ZABUDOWY DLA KONDYGNACJI 4
- ▲ TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELOKODZIEMNEJ
- ▲ TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELOKODZIEMNEJ Z DOPRSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
- ▲ U/MW TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPRSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANOWEJ
- ▲ KDD FRAGMENT DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWEJ
- ▲ KDD.U1 TEREN DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWEJ Z DOPRSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
- ▲ KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNEJ
- ▲ KX TEREN PŁACI MIEJSKIEGO
- ▲ X.Nx TERENY OCHRONY WIDOKOWEJ
- ▲ X.Nx TERENY OCHRONY WIDOKOWEJ

**TERENY WYDZIELONE LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO:**

[KSI] TERENY ZATOKI POSTOJOWEJ WRAZ Z ZIELISNĄ TORNAKTYZACJĄ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- ▨ STREFA PRAWIDŁODOBNEGO WYSTĘPOWANIA BIEKTÓW FORTYFIKACJI MIEJSKICH BUDYNKÓW WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW NIEMATERIALNYCH WOBOWÓDZTWA PODKARPACKIEGO (64-617)
- ▨ DZIAŁKA NR EWID. 1041 OBR. 307 WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW NIEMATERIALNYCH WOBOWÓDZTWA PODKARPACKIEGO (64-617)
- ▨ WOLNOUŻYTWA PODKARPACKIEGO (64-617)
- ▨ BUDYNKI WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- ▨ STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 17 (AZP) 103-7650 WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- ▨ STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OKAŁZ STREFA „GW” OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WYZNACZONE W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA
- ▨ PUNKTY WIDOKOWE P1 I P2
- ➔ RZĘDNA TERENU: m.n.p.m.
- ▬ Nazwy ulic

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/796/2017  
RADY MIASTA RZESZOWA  
z dnia 31 stycznia 2017 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE  
o sposobie realizacji zapisanych w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej 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:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

## Uzasadnienie

do uchwały Nr 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.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXII/458/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 grudnia 2011 r. Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 1,11 ha położony w centrum miasta przy ul. Szpitalnej, ul. Wierzyńska i ul. Baldachówka.

Przesłanką podjęcia uchwały Nr XXII/458/2011, był zamiar ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium wskazuje na tym obszarze lokalizację usług centrotwórczych (usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne oraz zabudowa mieszkaniowa). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, drogę publiczną dojazdową, drogę publiczną dojazdową z dopuszczeniem funkcji usługowej, drogę wewnętrzną oraz plac miejski. Projekt planu ustala zasady zabudowy i zagospodarowania ww. terenów.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn.zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz.U. z 2016 r., poz.353, z późn. zm.).

Do projektu planu, w terminie określonym w ustawie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VII/988/2017 z dnia 23 stycznia 2017 r. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, dotyczące ustaleń projektu planu, zostają przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia.

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

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

## UZASADNIENIE DO PROJEKTU

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NR 229/15/2011 PRZY UL. SZPITALNEJ W RZESZOWIE

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn.zm.)*

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

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, 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 (Dz.U. z 2016 r., poz.353, z późn. zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 12 stycznia 2012 r., ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 10 lutego 2012 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynął żaden wniosek od osób zainteresowanych.

Wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Wszystkie wnioski od osób zainteresowanych, złożone po terminie zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielane były informacje, dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres 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 opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Projekt planu był przedstawiany na posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniach: 19 marca 2013 r., 13 sierpnia 2013 r. oraz 14 października 2014 r. Przedstawione projekty planu uwzględniały wnioski i wytyczne konserwatorskie Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, zawarte w pismach znak: UOZ-Rz-3.5150.6.2012 z dnia 1 lutego 2012 r. oraz znak: UOZ-Rz-3.5150.6.2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r.

Pracom nad planem towarzyszyły gorące dyskusje w środowiskach opiniotwórczych. Dotyczyły one sposobu, w jaki należy zagospodarować ten szczególnie ważny dla miasta obszar. W celu znalezienia najlepszego rozwiązania, Stowarzyszenie Architektów Polskich ogłosiło w dniu 4 lutego 2015 r., konkurs pn.„Zabudowa Placu Garncarskiego w Rzeszowie”. W podzielonym na 2 etapy konkursie, zwyciężył zespół z Hiszpanii w składzie: Joanna Jędrus-Cabrera, Juan Jose Baena Martinez oraz Marta Gomez Martinez.

Zwycięska praca zaprezentowała świeże spojrzenie na zabudowę Placu Garncarskiego i stała się punktem wyjścia do opracowania nowej wersji projektu planu, którą przedstawiono w dniu 16 marca 2016 r. na posiedzeniu MKUA.

MKUA pozytywnie zaopiniowała projekt planu.



W kwietniu 2016 r. projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organy, za wyjątkiem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu (pismo znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2016 z dnia 20 kwietnia 2016 r.).

Po dokonaniu korekt (w tym: zmiany granic stanowiska archeologicznego nr 17 w Rzeszowie /AZP 103-76/56/, wynikających z Zarządzenia Nr VII/643/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r. Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków), projekt planu przesłano w czerwcu 2016 r. do ponownych uzgodnień. Pismem znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2016 z dnia 15 czerwca 2016 r., Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu, ponownie nie uzgodnił przedłożonego projektu planu.

Decyzją z dnia 9 września 2016 r., Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu, wpisał do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego, pod numerem A – 1417, kamienicę przy ul. Szpitalnej 12 w Rzeszowie, położoną na działce nr 1041, obr. 207 Rzeszów – Śródmieście wraz z otoczeniem tj. działką 1041. W związku z powyższym, wprowadzono kolejne zmiany w projekcie planu, ustalając zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW.3, uwzględniając nowe uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków.

Projekt planu przesłano w listopadzie 2016 r., do ponownych uzgodnień, do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu. Pismem znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2016 z dnia 28 listopada 2016 r., projekt planu został uzgodniony.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 23 listopada 2016 r. w miejscowej prasie- Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 1 grudnia 2016 r. do dnia 30 grudnia 2016 r. W dniu 15 grudnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 13 stycznia 2017 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 13 stycznia 2017 r., wpłynęły uwagi, wniesione pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią Annę Koszorek i Pana Ryszarda Mrzygłoda oraz pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią Annę Koszorek, Pana Ryszarda Mrzygłoda oraz Pana Zbigniewa Mrzygłoda. Były to uwagi ogólne oraz uwagi szczegółowe, dotyczące przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania, oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenów: U/MW.3, U/MW.2, KDD.1, KDW.1 i KDD/U.1. Wszystkie wniesione uwagi zostały szczegółowo przeanalizowane a następnie rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VII/988/2017 z dnia 23 stycznia 2017 r. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, dotyczące ustaleń projektu planu, zostały przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia.

Uwzględniono uwagę do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, dotyczącą zmiany terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonego w planie symbolem U/MW.3 na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług. Pozostałych uwag nie uwzględniono.

W wyniku uwzględnienia uwagi, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony w planie symbolem U/MW.3 został zamieniony na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony w planie symbolem MW/U.2. Należy zaznaczyć, że dokonana zmiana ma charakter jednostkowy, czyli niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Nie zaburzy też ładu przestrzennego. Teren, którego dotyczy zmiana ma niewielką powierzchnię (około 5 arów). Funkcje zabudowy (usługowa i mieszkaniowa) pozostają niezmienione, przy czym funkcja mieszkaniowa staje się głównym przeznaczeniem, co jest korzystne ze względu na położenie i tradycję historyczną miejsca. Zmiana nie spowoduje żadnych skutków dla środowiska.

W związku z powyższym nie zachodzi konieczność ponowienia procedury planistycznej.

*art. 1 ust. 3*

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Priorytetem projektu było uporządkowanie obszaru objętego mpzp oraz stworzenie



atrakcyjnych przestrzeni publicznych, istotnych dla wizerunku miasta. W projekcie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły głównie przeznaczenia poszczególnych terenów, zasad ich zagospodarowania oraz modyfikacji układu komunikacyjnego poprzez wprowadzenie dróg publicznych i placu miejskiego. Interesy prywatne zostały uwzględnione w możliwie szerokim zakresie.

■ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 1,11 ha, położony w strefie śródmiejskiej, w sąsiedztwie zabytkowego zespołu urbanistycznego Starego Miasta.

Na obszarze objętym projektem mpzp zauważalna jest degradacja przestrzeni. Ubytki w zabudowie po II wojnie światowej (teren dawnego getta) zostały uzupełnione (pierzewa wschodnia ul. Szpitalnej, ul. Baldachówka 5a). Zachodnia pierzeja ul. Szpitalnej (między kamienicą Szpitalna 12 a niedawno wyburzoną kamienicą Wierzyńska 1) nigdy nie została zabudowana i jest wykorzystywana jako parking. Zespół garaży blaszanych, usytuowanych przy granicy z terenem szpitala, stanowi przestrzenny dysonans. Obszar objęty planem wymaga przekształcenia, uzupełnienia oraz uporządkowania, co znalazło odzwierciedlenie w decyzjach planistycznych. Podjęte działania będą miały korzystny wpływ na jakość życia mieszkańców Śródmieścia i wizerunek miasta.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej oraz drogę publiczną dojazdową, drogę publiczną dojazdową z dopuszczeniem funkcji usługowej, drogę wewnętrzną i plac miejski, co jest spójne w zakresie funkcji z terenami sąsiednimi.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, wnioskami mieszkańców, a także polityką przestrzenną miasta.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej, gabarytów i wysokości zabudowy oraz geometrii dachu.

W projekcie mpzp, istniejące kamienice przy ul. Baldachówka, ul. Króla Kazimierza i ul. Szpitalnej, utrzymały swoje przeznaczenie (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, zabudowa usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej).

W wyniku realizacji planu nastąpi uporządkowanie terenów oznaczonych symbolami: U/MW.1, MW/U.1 i MW.1, co gwarantują ustalone zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej.

W strefie ochrony konserwatorskiej dopuszczono lokalizację pojedynczych obiektów, stanowiących nowatorskie kreacje architektoniczne, pod warunkiem podporządkowania ich układowi urbanistycznemu i lokalnemu kontekstowi historycznemu.

Teren oznaczony na rysunku projektu mpzp symbolem U/MW.2 przeznaczono pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu zostały opracowane ściśle wg zwycięskiego projektu konkursowego.

Budynek zaprojektowany przez architektów z Hiszpanii formą przypomina piec garncarski, przez co nawiązuje do tradycji miejsca tzn. handlu wyrobami ceramicznymi. Ceramiczne odniesienia widoczne są nie tylko w kształcie budynku, ale także w zastosowanych materiałach wykończeniowych. Okładziny ceramiczne użyte na elewacji podkreślają nowatorski charakter obiektu. Wewnętrzne patio budynku prezentuje się bardzo atrakcyjnie. dzięki wykorzystaniu barwnych elementów z ceramiki wypalanej.

Interesująco zaaranżowano plac przez budynkiem. Plac Garncarski stanowi jednorodną całość. Nie dzielią jej krawężniki, linie chodników, trawników i jezdni. Funkcje powierzchni sygnalizują natomiast elementy małej architektury i podświetlenie. Ten zabieg powiększa plac optycznie.

Konkurs rozstrzygnął także funkcję budynku. Górne piętra przeznaczone będą w większości na pokoje hotelowe i apartamenty. Lokalizacja w pobliżu Rzeszowskiego Rynku pozwala mieć nadzieję, że miejsce to będzie chętnie wybierane przez turystów i gości odwiedzających nasze miasto. W budynku znajdują się także mieszkania, sklepy, puby, kawiarnie, klub muzyczny i inne usługi. Obiekt będzie tętnił życiem.

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku projektu mpzp symbolem U/MW.2 zostały opracowane ściśle wg zwycięskiego projektu konkursowego. Teren przeznaczono pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

W projekcie planu ściśle określono zasady kształtowania bryły budynku: pochylenie ścian zewnętrznych dla III piętra i kondygnacji wyższych, pod kątem nie mniejszym niż  $40^{\circ}$  i nie większym niż  $60^{\circ}$ . Ustalono, nieprzekraczalne linie zabudowy dla kondygnacji IV, V, VI, wynikają z zamierzonego rozczłonkowania bryły oraz pochylenia ścian zewnętrznych.

Poziom posadzki parteru budynku może zostać usytuowany nie wyżej niż 203,8 m n.p.m. Określono powierzchnię zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy dla poszczególnych kondygnacji oraz powierzchnię biologicznie czynną. Zdecydowano o przekryciu obiektu w formie stropodachów płaskich, tarasów i dachów zielonych, z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

Plan nakazuje realizację: wejścia głównego do budynku od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1, dziedzińca wewnętrznego oraz przejścia w poziomie parteru z dziedzińca wewnętrznego na tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD/U.1 i KDW.1. Narzucone zostaje wykończenie elewacji budynku okładziną z ceramiki w kolorze jasnym oraz zastosowanie elementów z ceramiki wypalanej jako materiału wykończeniowego ścian dziedzińca wewnętrznego.

Realizacja projektu planu spowoduje znaczące zmiany w krajobrazie. Nastąpi uporządkowanie zabudowy. Nowy budynek na terenie U/MW.2 będzie obiektem o znacznej wysokości w stosunku do istniejącej w tym terenie zabudowy. Stanowić będzie nowatorską kreację architektoniczną, podporządkowaną układowi urbanistycznemu i lokalnemu kontekstowi historycznemu.

W celu ochrony krajobrazu, w projekcie planu ustalono m.in. zakaz lokalizacji: reklam wolnostojących, billboardów, banerów, reklam wielkoformatowych, reklam malowanych na ścianach budynków, ekranów zewnętrznych oraz zakaz groduzenia terenu.



*art. 1 ust. 2 pkt 7*

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się tereny stanowiące własność Gminy Miasta Rzeszów, Skarbu Państwa - Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, PGE Dystrybucji Spółki Akcyjnej z siedzibą w Lublinie, DEVELOPRES sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie oraz własność osób prywatnych. Realizacja nowego układu komunikacyjnego (tj. połączenia ul. Szpitalnej z ul. S. Leszczyńskiego i ul. Wierzyńska) będzie wiązała się z koniecznością wykupu przez Gminę Miasto Rzeszów terenów prywatnych o powierzchni około 0,13 ha.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przewidziano obsługę z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Obsługa komunikacyjna obszaru, będzie odbywać się z istniejącej ul. Szpitalnej, projektowanej drogi dojazdowej (KDD/U.1), stanowiącej kontynuację ul. Szpitalnej w kierunku ul. S. Leszczyńskiego oraz drogi wewnętrznej (ul. Wierzyńska). Nawierzchnie wszystkich dróg oraz placu miejskiego powinny być wykonane z kostki porfirowej, granitowej lub bazaltowej.

Przeznaczenie terenu pod drogę publiczną KDD/U.1 zostało poprzedzone wszechstronnymi analizami. Nie ulega wątpliwości, że decyzja o przerwaniu przebiegu ulicy Szpitalnej (w miejscu dawnej bramy do getta) i lokalizacji szpitala zburzyła, w drugiej połowie XX wieku, historyczny układ przestrzenny tej części miasta. W konsekwencji, teren położony w sąsiedztwie Placu Garncarskiego został „odcięty” komunikacyjnie i uległ degradacji przestrzennej. Kamienice tam zlokalizowane zaczęły stopniowo popadać w ruinę, część z nich została rozebrana. Pod koniec XX wieku odtworzono fragment wschodniej pierzei ul. Szpitalnej. Dużo gorzej wygląda teren po zachodniej stronie ul. Szpitalnej. Prowizoryczny parking, pozostałości po rozebranej kamienicy przy ul. Wierzyńska 1 i zespoły blaszanych garaży, to obraz miejsca, które od lat odstrasza każdego, kto tam trafi. W celu rewitalizacji tej części Rzeszowa należy podjąć szereg działań. Pierwszym z nich było sporządzanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, który ma za zadanie uporządkowanie obszaru. Jednym z trudniejszych problemów, przed którym stanęli projektanci planu było usprawnienie układu komunikacyjnego. W związku z brakiem możliwości odtworzenia przebiegu ul. Szpitalnej należało zaproponować nowe rozwiązanie. Analizowane były stare mapy katastralne. Wynika z nich, że kwartał zabudowy po zachodniej stronie ulicy Szpitalnej ograniczały kamienice: przy ul. Wierzyńska 1 i ul. Szpitalnej 12. Potwierdza to usytuowanie ścian ogniowych budynków i lokalizacja okien w południowo-wschodniej elewacji kamienicy przy ul. Szpitalnej 12 i północno-zachodniej elewacji kamienicy przy ul. Wierzyńska 1. Należy zauważyć, że kiedyś kamienica przy ul. Szpitalnej 12 przylegała do kamienicy przy ul. Szpitalnej 10 (obecnie nieistniejącej) i razem stanowiły część zachodniej pierzei ulicy.

Opierając się na założeniu, że prawidłowo ukształtowana tkanka miejska powinna składać się z ulic, placów i kwartałów zabudowy, postanowiono w projekcie planu stworzyć warunki do odtworzenia kwartału zabudowy w okolicy Placu Garncarskiego, w granicach wyznaczonych przez kamienicę przy ul. Szpitalnej 12 i rozebraną już kamienicę przy ul. Wierzyńska 1. Kontynuacja układu komunikacyjnego ul. Szpitalnej poprzez projektowaną drogę dojazdową jest konsekwencją tej decyzji. Droga będzie służyć okolicznym mieszkańcom, klientom obiektów usługowych, turystom a także zapewni możliwość sprawnego dojazdu straży pożarnej, służbom ratownictwa medycznego czy też służbom oczyszczania miasta. Dodatkowo powstaną warunki do lepszej ekspozycji kamienicy przy ul. Szpitalnej 12 (wpisanej do rejestru zabytków nieruchomych województwa podkarpackiego), którą będzie można podziwiać z każdej strony.

W projekcie planu ustalono ilość i sposób realizacji miejsc do parkowania.

Strefa śródmiejska jest specyficznym obszarem, na którym istniejące zainwestowanie uniemożliwia uzyskanie takiej ilości miejsc do parkowania, jakie są wymagane w innych częściach miasta. Jedynym rozwiązaniem jest budowa parkingów podziemnych oraz korzystanie z miejsc postojowych usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Wskaźniki ustalone w planie muszą uwzględniać specyfikę terenu. W okolicach Placu Garncarskiego znajdują się np. działki zabudowane w 100% oraz działki, na których istniejące, nieliczne miejsca do parkowania, są usytuowane niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Powszechnie stosowane w miastach (np. Warszawa, Kraków) jest wprowadzanie w obszarach śródmiejskich górnych limitów liczby miejsc parkingowych. W projekcie planu, dla terenów zainwestowanych, ustalono

wskaźniki w odniesieniu do jednego mieszkania i 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, na poziomie 0-1 miejsca do parkowania, co odzwierciedla realne możliwości.

Dla terenu nowej zabudowy (teren U/MW.2) obowiązują wskaźniki odpowiednie do przewidywanej funkcji.

*art. 1 ust. 4*

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Wielofunkcyjność obszaru (zabudowa mieszkaniowa, usługowa, przestrzeń publiczna i komunikacja) odniesie pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej, a także w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzanie nowej zabudowy mieszkaniowej wzbogaconej szerokim wachlarzem usług komercyjnych, ma na celu zapobieganie wyludnianiu się centrum miasta.

Wzmacnianie funkcji mieszkaniowej, spowoduje wzrost spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej na poziomie lokalnym. Dogęszenie terenów wpłynie korzystnie na poprawę rentowności przewozów. Mieszkańcy nowych terenów zabudowy korzystać będą z istniejącej infrastruktury transportowej, co doprowadzi do ograniczenia indywidualnego transportu samochodowego. Na drodze publicznej dojazdowej i wewnętrznej przewiduje się niewielkie natężenie ruchu, w związku z tym nie powinny być one uciążliwe stanowią dla istniejącej i projektowanej zabudowy. Ciągi komunikacji pieszej poprawią warunki przemieszczania się pieszych. Ze względu na ograniczenia powierzchniowe nie przewiduje się lokalizacji ścieżek rowerowych.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w śródmieściu, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

*art. 1 ust. 2 pkt 3*

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

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

- ochrony powietrza - poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć związanych z emisją gazów, pyłów i oparów do powietrza oraz przedsięwzięć wymagających otwartego składowania towarów a także lokalizowania stacji paliw gazu płynnego, myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów oraz obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową, z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego,
- ochrony środowiska wodnego - poprzez wprowadzenie nakazów: odprowadzania ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wód opadowo-roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz odprowadzenia ścieków przemysłowych powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej do kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu,
- ochrony gruntów - poprzez wprowadzenie nakazu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz odpadami, powstałymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrony przyrody, poprzez wprowadzenie nakazu zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

Nie przewiduje się kompensacji przyrodniczej w tym terenie; nie występują tu rośliny objęte ochroną, siedliska chronione, które mogłyby ulec zniszczeniu w procesie realizacji ustaleń projektu planu. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody. Obszar objęty projektem planu nie posiada wartości przyrodniczych. Nie pełni żadnej funkcji w systemie przyrodniczym miasta, ani funkcji ekologicznej w obszarze śródmieścia Rzeszowa.

Położony jest w jednolitym obszarze wód powierzchniowych o kodzie PLRW 2000196739 „Wisłok od Zbiornika Rzeszów do Starego Wisłoka” – jest to rzeka nizinna piaszczysto – gliniasta, należąca do silnie zmienionej części wód, której stan określono jako zły. Jest to część wód niezagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują wody powierzchniowe. Wisłok przepływa w odległości około 500 m.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

*art. 1 ust. 2 pkt 4*

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty projektem mpzp położony jest w ścisłym centrum Rzeszowa, i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta. Od strony ul. Króla Kazimierza przylega do obszaru chronionego poprzez wpis do rejestru zabytków zespołu zabytkowego Rzeszowa (średniowiecznego układu urbanistycznego obejmującego teren Rynku i wychodzące od niego ulice wraz z zabudową) – nr rej. A-325 z dnia 30 stycznia 1969 r.

Na obszarze objętym projektem planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. Określono ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- a) kamienicy przy ul. Baldachówka 3,
- b) kamienicy przy ul. Baldachówka 5,
- c) kamienicy przy ul. Baldachówka 7,
- d) kamienicy przy ul. Baldachówka 9,
- e) kamienicy przy ul. Baldachówka 11,
- f) kamienicy przy ul. Króla Kazimierza 18,
- g) kamienicy przy ul. Króla Kazimierza 20.

Ustalenia projektu mpzp dotyczą zachowania: gabarytów budynku, kompozycji, artykulacji i detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu ww. kamienic. Określono zasady zabudowy i zagospodarowania terenów.

W trakcie sporządzania projektu planu, Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemysłu podjął decyzję o wykreśleniu budynku mieszkalnego przy ul. Wierzyńka 1 w Rzeszowie z wojewódzkiej ewidencji zabytków (pismo znak: UOZ-Rz-4.5140.31.2014 z dnia 29 sierpnia 2014 r.). Projekt mpzp został skorygowany ww. zakresie.

W trakcie sporządzania projektu planu, Zarządzeniem Nr VII/643/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r. Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków, zmianie uległ zasięg stanowiska archeologicznego nr 17 w Rzeszowie (AZP 103-76/56). Projekt mpzp został skorygowany ww. zakresie.

Ochroną konserwatorską objęto stanowisko archeologiczne nr 17 w Rzeszowie (AZP 103-76/56), wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W planie wprowadzono nakaz nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia wszelkich prac ziemnych, w celu ochrony ww. stanowiska (zgodnie ze stanowiskiem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Decyzją z dnia 9 września 2016 r., Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemysłu, wpisał do rejestru zabytków województwa podkarpackiego, pod numerem A - 1417 kamienicę przy ul. Szpitalnej 12 w Rzeszowie, położoną na działce nr 1041, obr. 207 Rzeszów –Śródmieście wraz z otoczeniem tj. działką 1041. W związku z powyższym, wprowadzono kolejne zmiany w projekcie planu, ustalając zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW.3 uwzględniające nowe uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków. Ustalono w projekcie planu nakaz zachowania: gabarytów budynku, kompozycji, artykulacji i detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu kamienicy przy ul. Szpitalnej 12.



W projekcie planu, wprowadzono nakaz zachowania układu urbanistycznego z istniejącym przebiegiem ulic, ich pierzei oraz historycznych granic Placu Garncarskiego a także nakaz zachowania i wyeksponowania wszelkich relikwów fortyfikacji miejskich, odkrytych na obszarze objętym planem.

W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KX.1 przeznaczonym pod plac miejski nakazano zachowanie historycznej pochyłości placu w kierunku południowym. Wyznaczono teren ochrony widokowej z punktów P1 i P2, oznaczony na rysunku planu kolorem szarym oraz symbolami X<sup>1</sup>, X<sup>2</sup>, X<sup>3</sup>, X<sup>4</sup>, X<sup>5</sup> i X<sup>6</sup>, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów małej architektury, w szczególności pomników i fontann, o gabarytach mogących przesłonić widok na Stare Miasto.

Projekt mpzp został pozytywnie uzgodniony z Podkarpackim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Przemyśle (pismo znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2014) w dniu 28 listopada 2016 r.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z budowy obiektów kubaturowych i dostawą materiałów na place budowy będzie miała charakter krótkotrwały.

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

W projekcie planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć związanych z emisją gazów, pyłów i oparów do powietrza oraz przedsięwzięć wymagających otwartego składowania towarów, w szczególności: żwiru, piasku, materiałów budowlanych. Ponadto zakazano lokalizacji stacji paliw gazu płynnego, myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów.

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

Na obszarze objętym projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie planu wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych, stosownie do wymogów ustawy. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KX.1 przeznaczonym pod plac miejski wprowadzono nakaz zastosowania rozwiązań zapewniających warunki do poruszania się osobom niepełnosprawnym.

*art. 1 ust. 2 pkt 6*

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Nowy, wielofunkcyjny obiekt, o wysokiej intensywności zabudowy, wkomponowany w istniejącą tkankę miejską pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu. Stworzone zostaną warunki do wykorzystania w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, przy zachowaniu ładu przestrzennego. Zaprojektowany układ komunikacyjny usprawni obsługę terenów mieszkaniowych i usługowych. Ustalenie zasad zagospodarowania terenu KX.1, przeznaczonego pod plac miejski, daje możliwość wykształcenia nowej, atrakcyjnej dla mieszkańców przestrzeni wspólnej.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem Oddziałem Straży Granicznej).

*art. 1 ust. 2 pkt 9*

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu zapewniono odpowiednią ilość terenów pod plac miejski i drogi publiczne. Określona minimalna powierzchnia biologicznie czynna zapewni powstanie dodatkowych terenów zieleni, które w obszarze objętym projektem mpzp stanowią śladową ilość ze względu na charakter zabudowy.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013. We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”

Zgodnie z „Załoženiami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”:

„przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.:

1) *Przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

2) *Istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń).*

3) *Przygotowania planistycznego terenów:*

- *jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,*

- *pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,*

- *pod inwestycje celu publicznego,*

- *dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,*

- *dla obszarów przestrzeni publicznej,*

- *obszarów na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,*

- *dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.*

4) *Potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej.*

5) *Możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu.*

Projekt planu spełnia warunki pkt 2, 3 i 4 co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów, wykupy terenów pod przebieg drogi publicznej dojazdowej, które wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Korzyści finansowe pojawią się w późniejszych okresach. Gmina uzyska stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości: od gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością usługową. Podatki te wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji.