

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)*

- 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 zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego nr 340/7/2023 [...], w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr LXXXIII/1796/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie.

Dnia 4 października 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie tj. gazecie codziennej „Super Nowości”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie, obejmującego obszar położony na osiedlu Śródmieście, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. Termin składania wniosków wyznaczono do dnia 27 października 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu nie zostały złożone żadne wnioski od osób fizycznych. Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...].

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do ww. projektu planu miejscowego sporządzona została prognoza oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m. in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

Projekt planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 18 lipca 2024 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z zaleceniem wprowadzenia zapisu nakazującego zachowanie przejścia od placu oznaczonego symbolem 1 KOR, do którego to zalecenia się zastosowano. Następnie skorygowany w tym zakresie projekt miejscowego planu skierowany został do uzgodnień i opiniowania od dnia 26 sierpnia 2024 r. Wszystkie uwagi od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę.

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

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta, m.in. poprzez zarezerwowanie terenu pod drogę publiczną i plac miejski. W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski oraz układ drogowy.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie terenu o powierzchni ok. 0,02 ha pod publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy, który stanie się częścią pieszego układu komunikacyjnego na tym terenie i przyczyni się do uzupełnienia istniejącego systemu przestrzeni publicznych w ścisłym centrum Rzeszowa.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 [...], w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego nr 340/7/2023 [...], w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Projekt planu miejscowego nr 340/7/2023 [...] obejmuje obszar o powierzchni około 2,22 ha, położony w centrum Rzeszowa, na osiedlu Śródmieście. W jego granicach znajduje się kwartał zabudowy pomiędzy ulicami: Grottgera, Żeromskiego i Św. Mikołaja, w bezpośrednim sąsiedztwie Placu Dworcowego, a także fragmenty ulic: Asnyka i Grottgera. Istniejący stan zagospodarowania obejmuje zabudowania mieszkaniowo-usługowe, w większości kamienice, których część ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, jedna z nich wpisana jest do rejestru zabytków.

Dla terenów zainwestowanych utrzymane zostało ich wiodące przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub usługi. Podstawowym celem projektu planu miejscowego jest określenie optymalnych zasad zabudowy i zagospodarowania tego terenu, wskazanego w projekcie planu miejscowego jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, który jest terenem zainwestowanym i powinien być chroniony przed możliwością dogęszczania nową zabudową, co zapewnia ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg linii zabudowy. Założenie to spełnia wymagania ładu przestrzennego i potrzeby zrównoważonego rozwoju. W projekcie planu miejscowego uwzględniono także walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta.

Dla terenu zostały ustalone także niezbędne parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wyznaczono minimalne ilości miejsc do parkowania stosownie do funkcji na danym terenie. W związku z lokalizacją w ścisłym centrum miasta, a co za tym idzie niejednokrotnie 100% zainwestowaniem działki budowlanej zabytkową zabudową, dla usług wyznaczono minimalną ilość miejsc do parkowania jako 0. Ustalenie minimalnej ilości miejsc do parkowania jako 0 jest zgodne z polityką parkingową zawartą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Istotnym elementem projektu planu miejscowego nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym jest teren placu KOR, stanowiący podstawę do uzupełnienia istniejącego systemu przestrzeni publicznych w ścisłym centrum Rzeszowa.

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

Ustalenia projektu mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na sporządzonym opracowaniu ekofizjograficznym, a następnie zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko.

Realizacja projektu planu miejscowego nie spowoduje znaczących zmian w środowisku. Jest to teren w całości zurbanizowany i zainwestowany, a jego ustalenia pozwalają jedynie na rozbudowę lub przebudowę istniejącej tkanki miejskiej w niewielkim zakresie, w związku z czym nowe zagospodarowanie będzie jedynie uzupełnieniem obecnego stanu i uporządkowaniem terenu.

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

Ustalenia projektu mpzp nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum Rzeszowa i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Na terenach objętym projektem planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, w której, zgodnie z §5 uchwały w sprawie uchwalenia mpzp nr 340/7/2023 [...] obejmuje się ochroną:

- 1) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 26, wpisany do rejestru zabytków, nr rej. zabytków A-1248, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {1:A-1248};
- 2) obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:
  - a) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 18, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.10};
  - b) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 20, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.11};
  - c) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 22, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.12};
  - d) dom – kamienica przy ulicy Żeromskiego 3, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.13};
  - e) dom – kamienica przy ulicy Grottgera 28, ulicy Żeromskiego 1, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.14};
  - f) dom – kamienica przy ulicy św. Mikołaja 2, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.15};
  - g) blok mieszkalny przy ulicy św. Mikołaja 4, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {2.25};
- 3) inne obiekty o cechach zabytkowych:
  - a) Hotel Polonia przy ul. Grottgera 16, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.1};
  - b) kiosk uliczny, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
  - c) kamienica przy ul. Żeromskiego 5, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.3};
- 4) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa.

Ustalenia projektu mpzp nr 340/7/2023 [...] dla ww. obiektów zabytkowych dotyczą:

- 1) w odniesieniu do budynków, o których mowa w uchwale w §5 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz budynku, o którym mowa w §5 ust. 1 pkt 3 lit. c:
  - a) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
  - b) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach;
- 2) w odniesieniu do budynku, o którym mowa w uchwale w §5 ust. 1 pkt 3 lit. a – nakazuje się zachowanie wysokości budynku i geometrii dachu;
- 3) w odniesieniu do obiektu, o którym mowa w uchwale w §5 ust. 1 pkt 3 lit. b – nakazuje się zachowanie oryginalnej formy.

Zgodnie z powyższym, w wyznaczonej strefie ochrony konserwatorskiej, stosownie do wniosku Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ustalono ochronę zabytków dla następujących obiektów:

- 1) Hotel Polonia przy ul. Grottgera 16, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.1};
- 2) kiosk uliczny, oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.2};
- 3) kamienica przy ul. Żeromskiego 5, oznaczona w części graficznej planu miejscowego symbolem {3.3}.

Na terenie objętym projektem planu nie występują dobra kultury współczesnej.

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

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 340/7/2023 [...] na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

Zaopatrzenie w energię ciepłą może się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej, co pozytywnie wpłynie na jakość powietrza.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co mogłoby wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie planu wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

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

W projekcie mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalenia dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem KOR, który należy zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy, pozwolą na wykształcenie nowej jakości przestrzeni publicznej w ścisłym centrum miasta. Plan umożliwi poprawę jakości ładu przestrzennego przy jednoczesnym wykorzystaniu walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów, stanowiące własność prywatną oraz niewielki fragment będący własnością Skarbu Państwa.

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

Projekt mpzp nr 340/7/2023 [...] respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków złożonych do projektu planu w tym zakresie od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

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

W projekcie mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Szczególnym działaniem jest tutaj zabezpieczenie terenów pod przestrzeń publiczną w postaci ustaleń dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem KOR, który należy zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy.

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

W projekcie mpzp nr 340/7/2023 [...] przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą obszaru planu. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetyczne.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt planu nie ustanawia zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

**art. 1 ust. 2 pkt. 14**

W projekcie planu nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jak i nowych inwestycji w sąsiedztwie takich zakładów.

**art. 1 ust. 2 pkt. 15**

W projekcie planu nie wyznaczono terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

**art. 1 ust. 4**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 340/7/2023 [...] określa optymalne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wskazanego w projekcie planu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, który jest terenem zainwestowanym i powinien być chroniony przed możliwością istotnego dogęszczania nową zabudową, co zapewnia ustalony w projekcie planu miejscowego przebieg linii zabudowy. Co za tym idzie, projekt planu nie przewiduje sytuowania nowej zabudowy. Dopuszcza jednakże możliwość rozbudowy lub przebudowy istniejącej tkanki, w szczególności budynku oznaczonego w części graficznej projektu symbolem {3.1}, w ramach podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią zabudowy śródmiejskiej, przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest WIELOLETNIA PROGNOZA SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, w którym mpzp nr 340/7/2023 przy Placu Dworcowym w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 r.

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

W granicach projektu planu wyznacza się teren oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem KOR, który należy zagospodarować jako publicznie dostępny, samorządowy plac pieszy. Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów wydatków związanych w szczególności: z wykupieniem gruntów przeznaczonych na cele publiczne oraz realizacją placu pieszego i niezbędnej infrastruktury technicznej. Koszty poniesione na wykształcenie nowej jakości przestrzeni publicznej zostaną zrekompensowane przez efekty przestrzenne i społeczne.