

Uchwała Nr XXII/357/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022
w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 1,96 ha, położony pomiędzy al. T. Rejtana a zamkniętym, zabytkowym cmentarzem żydowskim, na osiedlu Mieszka I, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) MNW-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) MNW-UT-UG – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 4) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 8) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego.

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających.

4. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 3, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek z jednym lokalem mieszkalnym, w którym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego (usługowego) przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynek z więcej niż jednym lokalem mieszkalnym, w którym funkcja mieszkalna i usługowa występuje w dowolnych proporcjach, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 6) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 7) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;

- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 9) usługach ogólnomiejskich, należy przez to rozumieć usługi inne niż: podstawowe (tzn. usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym) i regionalne (tzn. wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych);
- 10) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 11) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 13) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
- 14) ciągu pieszego – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch i urządzeń transportu osobistego.

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

§ 5. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się, że zabudowa na terenach objętych planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską.

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

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 25 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;

- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Gospodarowanie odpadami:

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 9. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego tworzą:
 - a) al. T. Rejtana (fragment drogi zbiorczej 1KDZ),
 - b) teren drogi dojazdowej (1KDD),
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące przeznaczenie uzupełniające terenów: 1MNW-U i 1MW-U,
 - e) teren komunikacji pieszej, stanowiący przeznaczenie uzupełniające terenu 1MW-U,
 - f) ciągi piesz dopuszczone w terenach: 1WS-ZP, 1ZP i 2ZP;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:
 - a) al. T. Rejtana,

b) ul. O. Zagłoby (zlokalizowana poza obszarem objętym planem miejscowym).

§ 10. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów, według poniższej tabeli:

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu lub rodzaj usługi		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	nie ustala się
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	1,0
usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	2,0	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	2,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	1,0	nie ustala się
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	nie ustala się
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	3,0	2,0
		<i>na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej</i>	1,5	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	1,0	1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	0,5	2,0

	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	0,5	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	0,5	20*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	20*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	20*
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale,	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obieckie</i>	2,5	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obieckie</i>	2,5	5,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	5,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 100 m² powierzchni wystawienniczej</i>	1,0	3,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	20*
	budynki administracji	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	10*

UWAGI:

1. ** Ileokroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
2. * Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
3. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
4. Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
5. Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę liczby miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i liczby miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
6. W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego w wysokości 30%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 12.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2.Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii z tolerancją $\pm 3^\circ$;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 36%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połąci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3.Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 13.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,

- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2.Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 42%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1MNW-U oznaczoną symbolem [mnw-u] pod komunikację drogową wewnętrzną, w formie ogólnodostępnych dojazdów i dojazdów, powiązanych z terenem drogi dojazdowej oznaczonym symbolem 1KDD;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,03 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 18,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojeżdża i dojeżdża, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z al. T. Rejtana,
 - b) z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania na parkingu, zlokalizowanym na wydzielonej linii podziału wewnętrznego części terenu 1KDZ, oznaczonej symbolem [kdz].

§ 14.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-UT-UG – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 8) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,06 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby, poprzez komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną na wydzielonej linii podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U, oznaczonej symbolem [mw-u] oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 15.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa w formie jednego budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego;
- 2) w budynku mieszkalno – usługowym nakazuje się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterze budynku;
- 3) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się:
 - a) cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii – w parterze budynku,
 - b) cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do tej linii – powyżej trzeciej kondygnacji budynku;
- 5) obowiązująca linia zabudowy dla parteru – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 5,0 m, równoległe do tej linii;
- 6) obowiązująca linia zabudowy powyżej parteru – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do tej linii – powyżej trzeciej kondygnacji budynku;
- 7) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 52%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,1;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 10) wysokość zabudowy – nie większa niż 16,0 m;
- 11) gabaryty obiektu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4,
 - b) przekrycie obiektu – dachami płaskimi lub tarasami z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 12) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających:
 - a) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1MW-U oznaczoną symbolem [mw- u] pod komunikację drogową wewnętrzną, w formie ogólnodostępnej drogi o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,0 m, powiązanej z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR i z ul. O. Zagłoby,
 - b) nakazuje się lokalizację komunikacji pieszej w formie ogólnodostępnego ciągu pieszego, wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 1MW-U i 1KDD;
- 13) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:

- a) z ul. O. Zagłoby,
 - b) z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
 - 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 16.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2.Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii – w parterze budynku;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 2MW-U – nie większy niż 33%,
 - b) dla terenu 3MW-U – nie większy niż 35%,
 - c) dla terenu 4MW-U – nie większy niż 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu 2MW-U – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1,
 - b) dla terenu 3MW-U – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1,
 - c) dla terenu 4MW-U – nie mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi lub tarasami z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 17.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ – teren drogi zbiorczej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako fragment drogi zbiorczej – al. T. Rejtana;
- 2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszcza się połączenie drogi dla pieszych i rowerów z terenami: 1KDD i 1KR oraz z ciągiem pieszym w terenie 1MW-U;
- 4) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1KDZ oznaczoną symbolem [kdz] pod parking;
- 5) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 18.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby;
- 3) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 19.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby, poprzez komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U, oznaczonej symbolem [mw-u];
- 3) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 20.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;

- 3) dopuszcza się lokalizację kładek i pomostów;
 - 4) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) dostęp na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód – z ul. O. Zagłoby;
 - 2) dopuszcza się połączenia piesze z terenami oznaczonymi symbolami: 1ZP i 2ZP.

§ 21.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1ZP, 2ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
 - 3) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP nakazuje się lokalizację publicznego placu zabaw dla dzieci, dostępnego również dla osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 4) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.
3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
 - 2) dopuszcza się połączenia piesze z terenem oznaczonym symbolem 1WS-ZP.

Rozdział 3. Przepisy zmieniające

§ 22. Traci moc uchwała Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto - Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r. poz. 2936, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 330/6/2022
W REJONIE UL. O. ZAGŁOBY W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/357/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 25 LUTEGO 2025 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 1 000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY DLA PARTERU
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY POWYŻEJ PARTERU
	GRANICA MIĘDZY RÓŻNYMI RODZAJAMI LINII ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU 1MNW-U POD KOMUNIKACJĘ DROGOWĄ WEWNĘTRZNĄ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU 1MW-U POD KOMUNIKACJĘ DROGOWĄ WEWNĘTRZNĄ
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU 1KDZ POD PARKING
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NAZWY ULIC
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG JEZDNI
	ZABYTKOWY CMENTARZ ŻYDOWSKI WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ A-1130 Z 14.01.1983 R., ZAMKNIĘTY ZARZĄDZENIEM MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ NR UZ-e/19/19/61 Z 8 GRUDNIA 1961 R.

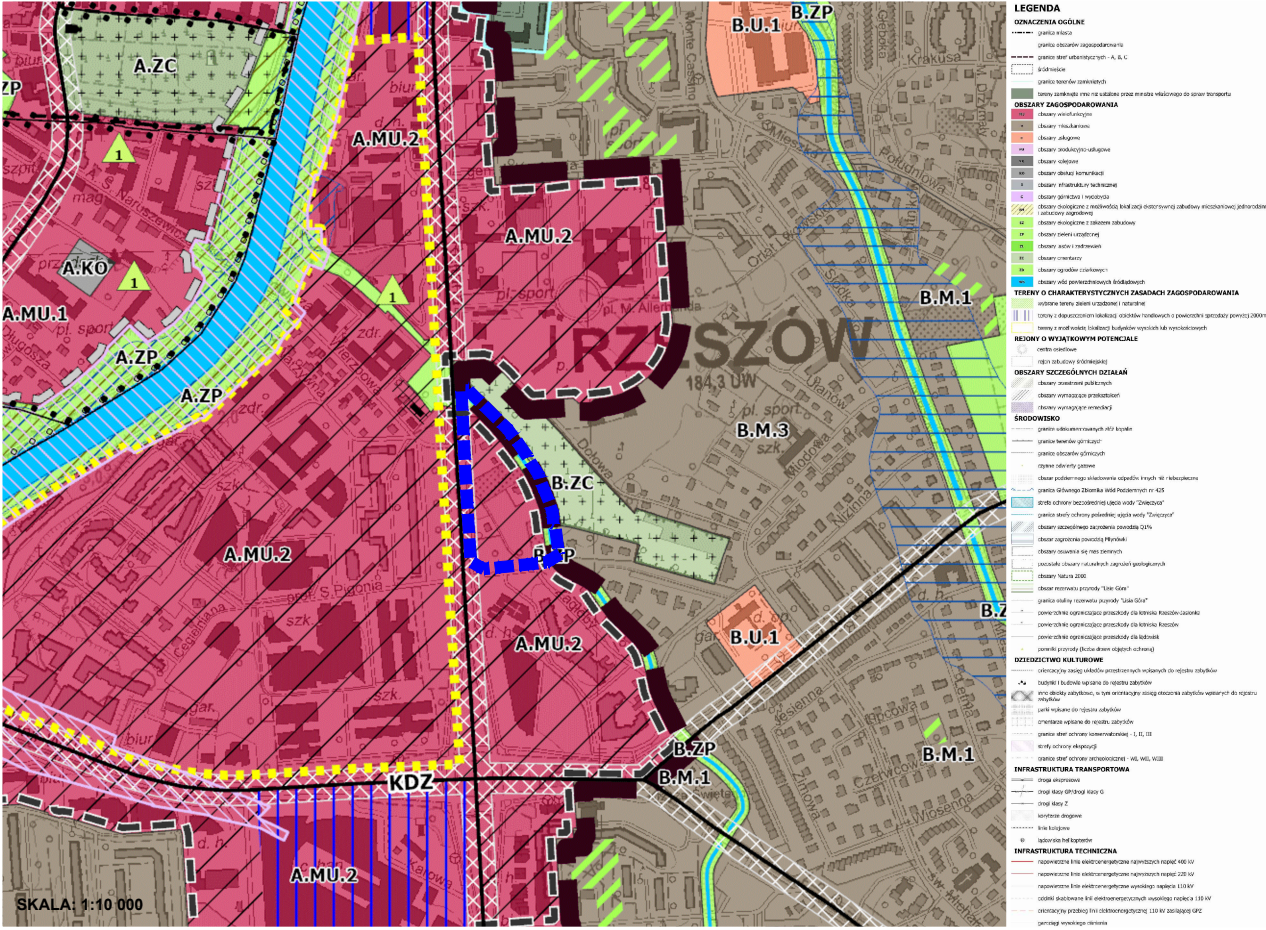
TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 23/5/2000 "NOWE MIASTO - CZEKAJ" PRZY
AL. REJTANA I AL. NIEPODLEGŁOŚCI W RZESZOWIE W CZĘŚCI, OZNACZONEJ KONTUREM
ABCDEFGHIJK

	GRANICE TERENÓW
	OBIEKT SAKRALNY Z DOPUSZCZENIEM USŁUG KOMERCYJNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZWIĄZANYCH Z FUNKCJONOWANIEM OBIEKTU SAKRALNEGO
	USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ PARKINGI W POZIOMIE TERENU LUB PODZIEMNE I WIELOPOZIOMOWE
	USŁUGI KOMERCYJNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PUBLICZNYCH ZWIĄZANYCH Z EDUKACJĄ, USŁUG HOTELI, A TAKŻE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ZWIĄZANEGO Z USŁUGAMI
	PUBLICZNA KOMUNIKACJA LOKALNA/DOJAZDOWA
	PUBLICZNA KOMUNIKACJA PIESZA Z ELEMENTAMI ZIELENI URZĄDZONEJ O CHARAKTERZE PARKOWYM
	PARKINGI PUBLICZNE Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
	PUBLICZNY CIĄG PIESZY

TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 194/6/2010 W REJONIE UL. ZAGŁOBY
W RZESZOWIE

	GRANICE TERENÓW
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ

WYRSY ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA UCHWAŁONEGO UCHWAŁA NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.,
Z OZNACZENIEM (NIEBIESKI KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 330/6/2022 W REJONIE UL. O. ZAGŁOBY W RZESZOWIE



LEGENDA WYBRANE OZNACZENIA:

	srodmiedzie		obszary wód powierzchniowych		korytarze drogow
	obszary wielofunkcyjne		obszary wymagające przekształceń		
	obszary zieleni urządzonej		drogi klasy Z		

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WERYTOROWEJ WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCZĄTKUJĄCZ PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO
I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE. (LICENCJA NR GE-06542/24/33.2024. 1863, P Z DNIA 27.06.2024 R.)

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII/357/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby 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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/357/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 15 listopada 2024 r. do 6 grudnia 2024 r., wpłynęły następujące uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 24/2025 z dnia 10 stycznia 2025 r.:

- 1) uwagi, wniesione pismem z dnia 20 grudnia 2024 r. przez: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] reprezentowanych przez pełnomocnika - [REDACTED]
[REDACTED] dotyczące przesunięcia drogi dojazdowej (1KDD) w stronę potoku „Czekaj”, na teren zieleni urządzonej (2ZP) i na działki nr ewid.: 467/1, 467/2, 469/2 obr. 208 oraz przeznaczenia „nieruchomości wnioskodawców w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi”,
- 2) uwagi, wniesione pismem z dnia 22 grudnia 2024 r. przez [REDACTED]
[REDACTED], dotyczące likwidacji terenu zieleni urządzonej (2ZP) oraz przeznaczenia działki nr ewid.: 467/2 obr. 208 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi.

Sposób rozpatrzenia przez Radę Miasta Rzeszowa
uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie:

- 1) nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, dotyczących: przesunięcia drogi dojazdowej (1KDD) w stronę potoku „Czekaj”, na teren zieleni urządzonej (2ZP) i na działki nr ewid.: 467/1, 467/2, 469/2 obr. 208 oraz przeznaczenia „nieruchomości wnioskodawców w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi”, wniesionych pismem z dnia 20 grudnia 2024 r. przez:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] reprezentowanych przez pełnomocnika - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 2) nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, dotyczących: likwidacji terenu zieleni urządzonej (ZZP) oraz przeznaczenia działki nr ewid.: 467/2 obr. 208 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, wniesionych pismem z dnia 22 grudnia 2024 r. [REDACTED]

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy co wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.). Gmina posiada samodzielność w zakresie władczego przeznaczenia i określania warunków zagospodarowania terenów, czyli tzw. władztwo planistyczne.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. W związku z tym, każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przez radę gminy i ogłoszony w dzienniku urzędowym województwa, jest w swej istocie ograniczeniem dla wykonywania prawa własności na obszarze objętym tym planem miejscowym. W ramach realizacji tego uprawnienia, gmina kieruje się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady niedyskryminacji, proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.

Ad. 1.

[REDACTED]

– pismem z dnia 20 grudnia 2024 r., zaproponowali przesunięcie drogi dojazdowej (1KDD) w stronę potoku „Czekaj”, na teren zieleni urządzonej (ZZP) i na działki nr ewid.: 467/1, 467/2, 469/2 obr. 208 oraz przeznaczenie „nieruchomości wnioskodawców w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi”.

Uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Celem opracowania mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie jest stworzenie warunków do powstania kameralnej zabudowy o charakterze śródmiejskim w centrum miasta. Aby na przedmiotowym obszarze umożliwić wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, reprezentowanymi przez pełnomocnika [REDACTED] konieczne było ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nowych rozwiązań komunikacyjnych.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje obecnie mpzp nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, przeznaczający tereny pod usługi komercyjne i budownictwo jednorodzinne a także pod inwestycje publiczne: ciąg pieszy z zielenią, ciek wodny, stację transformatorową oraz parking i drogę dojazdową. Drogę z obowiązującego planu miejscowego zastąpiono dwiema drogami w oparciu o istniejące ulice: Zagłoby oraz Kmicica, których przebieg został skorygowany. Zmiana przebiegu

dróg pozwoli na poprawne ich włączenie do publicznego układu drogowego oraz umożliwi maksymalne wykorzystanie potencjału obszaru objętego planem miejscowym.

Parametry oraz geometria obecnej ul. Kmicica wymagają zmiany. Szerokość 3,5 m jest zbyt mała, by umożliwić obsługę obecnie przylegających do niej nieruchomości. W projekcie planu miejscowego, jezdnia drogi dojazdowej 1KDD ma wynosić min. 5 m. Droga ta poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę będzie obsługiwała również tereny zieleni urządzonej, w tym teren 1ZP z placem zabaw dla dzieci, dostępny również dla osób ze szczególnymi potrzebami. Należy podkreślić, że każda działka budowlana w planie miejscowym musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przesunięcie drogi 1KDD w kierunku wschodnim wiąże się ze znaczną ingerencją w nieruchomość obecnie zainwestowaną (działka nr. ewid. 471 obr. 208 z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym) oraz uniemożliwi zabudowanie nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio nad potokiem „Czekaj”.

██████████ poruszyła kwestię zamiany gruntów między właścicielami a miastem, odwołując się do mapy przekazanej pełnomocnikowi Wnioskodawców w dniu 2 grudnia 2024 r. Mapa, o której mowa, została przygotowana dla uczestników dyskusji publicznej, która miała miejsce 27 listopada 2024 r. Podczas spotkania pojawiły się trudności związane z dokładnym zlokalizowaniem układu komunikacyjnego na poszczególnych działkach ewidencyjnych w części graficznej planu miejscowego. Plan ten został sporządzony w skali i grafice wymaganej przez Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przekazany materiał ma charakter wyłącznie informacyjny, nie jest częścią projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie stanowi oferty miasta w zakresie zamiany gruntów.

Przepisy dotyczące skutków uchwalenia planu miejscowego m.in. możliwości wykupu nieruchomości lub jej części, zamiany nieruchomości pomiędzy miastem a właścicielem gruntu wynikają wprost z art. 36, ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.

██████████ – pismem z dnia 22 grudnia 2024 r., zaproponował likwidację terenu zieleni urządzonej (2ZP) oraz przeznaczenie działki nr ewid.: 467/2 obr. 208 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi.

Uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Celem opracowania mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie jest stworzenie warunków do powstania kameralnej zabudowy o charakterze śródmiejskim w centrum miasta. Szeroki katalog funkcji przewidziany w projekcie planu miejscowego przyniesie liczne korzyści nie tylko przestrzenne, ale również społeczne i ekonomiczne, co wpisuje się w ideę zrównoważonego rozwoju miasta. Nowoczesne budynki usługowe lub usługowo – mieszkalne, nowe ciągi komunikacyjne oraz przestrzenie wspólne w formie zieleni urządzonej (np. parki kieszonkowe), będą tworzyć kameralną i przyjazną dla człowieka przestrzeń.

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne. Wybór lokalizacji dla terenów zieleni urządzonej nie był przypadkowy. Tereny 1ZP oraz 2ZP zaprojektowano na gruntach, które w większości są własnością miasta (stan na dzień opracowania planu), gdzie istniejący drzewostan bezpośrednio łączy się z zielenią towarzyszącą potokowi Czekaj. Zieleni urządzonej, uwzględnionej w planie, ma służyć nie tylko użytkownikom nowej zabudowy, ale również mieszkańcom pobliskich terenów. Pomimo niewielkich rozmiarów, parki kieszonkowe pełnią istotną rolę jako „zielone wyspy” w mieście. Tworzą korzystny mikroklimat, poprawiają jakość życia mieszkańców i stanowią habitat dla małych zwierząt, ptaków oraz owadów.

Należy dodać, że Miejski Zarząd Zieleni w Rzeszowie postulował o przeznaczenie całej działki nr ewid. 467/2, obr. 208, pod zieleni urządzoną.

Dzięki przyjętym rozwiązaniom dotyczącym rozmieszczenia ogólnodostępnej zieleni urządzonej na obszarze objętym planem, możliwe było ustalenie niższego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, w porównaniu do wartości określonej dla obszaru wielofunkcyjnego (A.MU.2) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwag nie uwzględnia się.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art.5 ust.2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz 902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXII/357/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 lutego 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/1459/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r.

Przystąpienie obejmuje obszar około 1,96 ha, położony pomiędzy al. T. Rejtana a zamkniętym, zabytkowym cmentarzem żydowskim, na osiedlu Mieszka I.

Na obszarze objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, przyjęty uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego nr 179 poz. 2936 z dnia 18 grudnia 2003 r., ze zmianami), przeznaczający tereny pod usługi komercyjne i budownictwo jednorodzinne a także pod inwestycje publiczne: parking, drogę dojazdową, ciąg pieszy z zielenią, ciek wodny i stację transformatorową. Pomimo upływu 22 lat, inwestycje celu publicznego przewidziane w planie nie zostały zrealizowane.

Rejon skrzyżowania al. T. Rejtana, al. mjr. W. Kopisto oraz al. Niepodległości uległ znacznym przeobrażeniom i nabrał charakteru śródmiejskiego, a ustalenia obowiązującego planu, nie przystają do roli tej części miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Rzeszowa. Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie nowych przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań, umożliwi realizację inwestycji publicznych i komercyjnych o charakterze śródmiejskim, w zgodzie z wizją miasta zwartej i uporządkowanego przestrzennie.

Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, ustala następujące przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MNW-MW-U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii (MNW-UT-UG), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP), oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).

Projekt planu miejscowego, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt planu miejscowego 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego 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 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Do projektu planu, w terminie określonym w ustawie, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostają przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia. Listę nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Plan rodzi skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

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 330/6/2022
w rejonie ul. O. Zagłoby 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, z późn. zm))

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

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/1459/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. tzn. przed nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast zaopiniowany i uzgodniony po 24 września 2023 r.

W dniu 20 grudnia 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie „Super Nowości”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 13 stycznia 2023 r., do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Po terminie do projektu planu złożono dwa pisma z wnioskami. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

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

W trakcie procedury, zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępie w opracowaniu projektu.

Projekt został sporządzony wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko a jej zakres uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

W lipcu i sierpniu 2024 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień.

W dniu 18 lipca 2024 r. projekt planu przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wstrzymała się od zaopiniowania projektu planu do czasu wprowadzenia rekomendowanych zaleceń tj.

- dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę,
- ustalenia dla terenu 1MNW-UG-UK (podobnie jak dla terenu 1MW-U) wysokości zabudowy 16 m a dla pozostałej zabudowy wysokości 11 m.

W dyskusji padła propozycja wprowadzenia usług hotelowych na terenie 1MW-UG-UK oraz konieczności poszerzenia drogi 1KDD do 6,5 m.

W dniu 23 lipca 2024 r. Przewodniczący Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej zwrócił się z prośbą o zmianę terminu wydania opinii z 14 dni na 30 dni.

W dniu 8 sierpnia 2024 r., na posiedzeniu uzupełniającym, MKUA zaopiniowała negatywnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie i podtrzymała rekomendowane zalecenia z dnia 18 lipca 2024 r.

Zalecenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej uwzględniono w części. Dla terenów 1MNW-MW-U, 1MNW-U, 2MW-U, 3MW-U oraz 4MW-U obniżono maksymalną wysokość zabudowy z 16,0 m na 11,0 m. Dla pozostałych postulatów nie znaleziono uzasadnienia, gdyż:

- wprowadzenie na terenie 1MNW-UG-UK wysokości 16 m, jest sprzeczne z ustaloną w planie miejscowym kompozycją, w której dominującym elementem nowego zespołu zabudowy ma być budynek zlokalizowany w centralnej części obszaru objętego planem miejscowym, na terenie 1MW-U, dla którego ustalono wysokość 16 m,
- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 1MNW-U oraz 1MNW-UG-UK, nie jest zasadne, gdyż zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko (patrz: strona 29), na przeważającej części terenów: 1MNW-UG-UK i 1MNW-U występuje przekroczenie poziomu hałasu dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej (również w zabudowie śródmiejskiej). Funkcję mieszkaniową jednorodzinną dla ww. terenów utrzymuje się wyłącznie ze względu na obecne zainwestowanie.

W projekcie uwzględniono natomiast propozycje przedstawione na posiedzeniu MKUA. Teren 1MNW-UG-UK zamieniono na 1MNW-UG-UT a drogę 1KDD poszerzono do 6,5 m.

Podkarpacki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Rzeszowie, pismem z dnia 29 sierpnia 2024 r., znak SNZ.9020.12.156.2024.EPA zaopiniował negatywnie projekt mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie. W odpowiedzi Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa w dniu 4 września 2024 r., pismem znak: BRMR.4274.365.AB51, przesłało wyjaśnienia dotyczące zamkniętego, zabytkowego cmentarza żydowskiego, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym (patrz: dokumentacja formalno - prawna, pozycja nr 21.6). Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Rzeszowie pismem z dnia 6 września 2024 r., znak SNZ.9020.12.156.2024.EPA podtrzymał negatywną opinię wydaną w dniu 29 sierpnia 2024 r.

Poza negatywną opinią MKUA oraz Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie, projekt mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 15 listopada 2024 r. do 6 grudnia 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 27 listopada 2024 r. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 23 grudnia 2024 r. wpłynęły dwa pisma z uwagami, które nie zostały uwzględnione (Zarządzenie Nr 24/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 10 stycznia 2025 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie).

Po wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego wprowadzona została korekta w części graficznej i tekstowej planu miejscowego dotycząca omyłki pisarskiej polegającej na podaniu niepoprawnej kolejności nazw klas przeznaczenia terenu w ramach określenia terenu z wykorzystaniem trzech klas dozwolonych poziomów. Nazwę terenu „MNW-UG-UT” skorygowano na „MNW-UT-UG”. Dodatkowo, w tekście planu miejscowego doprecyzowano definicje związane ze sposobem określania powierzchni użytkowej i całkowitej, w celu uspołnienienia ich z przepisami Prawa budowlanego.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, przyjęty uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego nr 179 poz. 2936 z dnia 18 grudnia 2003 r., ze zmianami), przeznaczający tereny pod usługi komercyjne i budownictwo jednorodzinne a także pod inwestycje publiczne: parking, drogę dojazdową, ciąg pieszy z zielenią, ciek wodny i stację transformatorową. Pomimo upływu 22 lat, inwestycje celu publicznego przewidziane w planie nie zostały zrealizowane.

Z analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie wynika, że rejon skrzyżowania al. T. Rejtana, al. mjr. W. Kopisto oraz al. Niepodległości uległ znacznym przeobrażeniom i nabrał charakteru śródmiejskiego, a ustalenia obowiązującego planu, nie przystają do roli tej części miasta w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Rzeszowa. Opracowanie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustalenie nowych przeznaczeń terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań, umożliwi realizację inwestycji publicznych i komercyjnych o charakterze śródmiejskim, w zgodzie z wizją miasta zwartej i uporządkowanego przestrzennie.

Do projektu planu (po terminie wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu) osoby fizyczne złożyły 2 pisma z wnioskami, które możliwe były do uwzględnienia w części.

Ustalone zasady zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniają zarówno interesy publiczne jak też prywatne.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15, ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 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.

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

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

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, położony jest pomiędzy al. T. Rejtana a cmentarzem żydowskim, na osiedlu Mieszka I.

W chwili przystąpienia do opracowania planu miejscowego, na przedmiotowym obszarze obowiązywało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XXXVII/113/2000 dnia 4 lipca 2000 r. W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa przyjęła uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 nową edycję Studium, w którym w granicach objętych mpzp nr 330/6/2022 wskazano obszar

wielofunkcyjny (A.MU.2), drogę zbiorczą (KDZ), obszar zieleni urządzonej (ZP) oraz obszar wód powierzchniowych śródlądowych (WS).

Na obszarach wielofunkcyjnych MU ustalono:

- funkcję dominującą: usługi regionalne, usługi ogólnomiejskie, mieszkalnictwo,
- funkcję uzupełniającą: usługi podstawowe, zieleni urządzonej, infrastrukturę techniczną i transportową, obsługę komunikacji,
- funkcję dopuszczoną: produkcję 1, wody powierzchniowe śródlądowe.

W ramach obszaru wielofunkcyjnego A.MU.2, możliwa jest lokalizacja zabudowy:

- usługowej (usługi regionalne, ogólnomiejskie oraz podstawowe),
- mieszkaniowej wielorodzinnej,
- mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- produkcyjnej (produkcja 1).

Obszar objęty mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie jest ekstensywnie zagospodarowany, znajdują się tutaj budynki mieszkalne jednorodzinne i obiekty usługowe o podobnych do zabudowy mieszkaniowej gabarytach. Droga publiczna i publiczny parking przewidziane w mpzp nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, nigdy nie zostały zrealizowane. Zieleni ma charakter naturalny. Sposób zagospodarowania obszaru objętego planem nie przystaje do prestiżowej lokalizacji w tzw. Centrum Południowo – Wschodnim, z klastrem węzłów metropolitalnych w rejonie Uniwersytetu Rzeszowskiego i Millenium Hall („Węzły i korytarze rozwoju funkcji metropolitalnych Rzeszowa” – opracowanie pod kierownictwem dr hab. inż. Marka Gosztyły, prof. PRz i prof. dr hab. inż. arch. Zbigniewa K. Zuziaka, prof. zw. PRz). Z tego powodu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, tereny w rejonie ul. O. Zagłoby i ul. A. Kmicica zostały wskazane jako obszar wymagający przekształceń, położony w śródmieściu. W związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami Studium (str. 235) ustalono w mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie tzw. „zabudowę śródmiejską”, a co za tym idzie:

- większą niż ustaloną w Studium dla obszaru A.MU.2 nadziemną intensywność zabudowy,
- mniejszą niż ustaloną w Studium dla terenu A.MU.2 powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez nawiązanie do rodzaju zabudowy występującej w bezpośrednim sąsiedztwie, uwzględnienie obecnego zagospodarowania oraz ustalenie nowych funkcji dla terenów, co pozwoli maksymalnie wykorzystać potencjał miejsca.

Plan ustala następujące przeznaczenia: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MNW-MW-U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (MNW-U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii (MNW-UT-UG), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), teren drogi zbiorczej (KDZ), teren drogi dojazdowej (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (WS-ZP), oraz tereny zieleni urządzonej (ZP).

Szeroki katalog funkcji przewidziany w projekcie planu miejscowego przyniesie liczne korzyści nie tylko przestrzenne, ale również społeczne i ekonomiczne, co wpisuje się w idee zrównoważonego rozwoju miasta. Nowoczesne budynki usługowe lub usługowo – mieszkalne, nowe ciągi komunikacyjne, przestrzenie wspólne w formie zieleni urządzonej, będą tworzyć kameralną i przyjazną dla człowieka przestrzeń. Ponadto, przewidziane w planie miejscowym funkcje usługowe, mogą przyciągnąć inwestorów, stymulując rozwój lokalnej gospodarki.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, gabaryty budynków oraz linie zabudowy. Określone w planie nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy ściśle porządkują zabudowę, kształtując w szczególności pierzeje wzdłuż ulic.

Powiązania komunikacyjne w projekcie planu miejscowego oparte zostały na przebiegu istniejących dróg ul. O. Zagłoby oraz ul. A. Kmicica (która obecnie jest drogą gruntową).

Teren drogi zbiorczej (1KDZ) stanowi fragment al. T. Rejtana. Jezdnia tej drogi znajduje się poza obszarem objętym planem miejscowym, dlatego ustalenia planu dotyczą wyłącznie drogi dla pieszych i rowerów oraz wydzielonego liniami podziału wewnętrznego terenu parkingu, na którym należy lokalizować miejsca do parkowania zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Tereny przewidziane w planie miejscowym obsługiwane będą z ul. O Zagłoby (zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem) poprzez: teren drogi dojazdowej (1KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR), komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną w części terenu 1MW-U, oznaczoną symbolem [mw-u]. Uwzględniając obecny sposób zagospodarowania, dla terenu 1MNW-U ustalono dodatkowo dostępność komunikacyjną z al. T. Rejtana.

Ruch pieszy i pieszorowerowy na przedmiotowym obszarze odbywał się będzie poprzez: drogę dla pieszych i rowerów przewidzianą w terenie drogi zbiorczej 1KDZ, ciąg pieszy ustalony w terenie 1MW-U, ciągi piesze dopuszczone w ramach terenów 1ZP, 2ZP oraz 1WS-ZP, teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR), komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną w części terenu 1MW-U, oznaczoną symbolem [mw-u] oraz teren drogi dojazdowej 1KDD. W planie miejscowym dopuszczono możliwość połączenia drogi dla pieszych i rowerów przewidzianej w terenie 1KDZ z terenami: 1KDD i 1KR oraz z ciągiem pieszym w terenie 1MW-U.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono w projekcie planu sposób realizacji miejsc do parkowania (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) i miejsc postojowych dla rowerów oraz określono ich minimalną liczbę.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

Przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

art. 1 ust. 2 pkt 14

Na terenach objętych planem miejscowym nie wyznaczono terenów pod lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa określono kierunki rozwoju miasta. Obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest w strefie A -

śródmiejskiej, w której nie przewidziano terenów rolnych. W związku z powyższym w mpzp nr 330/6/2022 nie wyznaczono terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolnej.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Układ przestrzenny spełnia wymóg ograniczania transportochłonności. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w śródmieściu miasta, gdzie mieszkańcy mają możliwość wykorzystywania zbiorowej komunikacji publicznej jako podstawowego środka transportu. Zatoki autobusowe zlokalizowane są w promieniu dojścia nie większym niż 300 m od obszaru objętego planem miejscowym. W projekcie planu miejscowego zaprojektowano powiązania komunikacyjne z wykorzystaniem istniejących dróg: ul. O. Zagłoby oraz ul. A. Kmicica, których przebieg skorygowano, na potrzeby efektywniejszego rozplanowania funkcji na przedmiotowym obszarze. W planie zapewniono rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Tereny objęte projektem planu są uzbrojone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze i elektroenergetyczne.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest 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 zmniejszania podatności na zmiany klimatu. W granicach opracowania brak jest gruntów rolnych i leśnych oraz złóż kopalin. 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:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - nakaz ogrzewania obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej czy z indywidualnych niskoemisyjnych i zeroemisyjnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony środowiska wodno-gruntowego poprzez:
 - odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów poprzez retencję w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- ochrony przyrody poprzez:
 - ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej,
 - dopuszczenie stosowania dachów zielonych,
 - wyznaczenie terenów 1ZP i 2ZP, które należy zagospodarować jako zieleni urządzoną z 70 % minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- ochrony przed hałasem poprzez:

- wyznaczenie linii zabudowy (nieprzekraczalnych i obowiązujących) od drogi zbiorczej, drogi lokalnej oraz wewnętrznej
- ustalenie zakazu handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego,
- ochrony krajobrazu – poprzez ustalenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zasad kształtowania zabudowy,
- ochrony jakości życia mieszkańców terenów sąsiednich – poprzez nakaz lokalizacji publicznego placu zabaw dla dzieci, dostępnego również dla osób ze szczególnymi potrzebami w terenie 1ZP.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest: udokumentowanych ujęć wód podziemnych ze strefami ochronnymi, obszarów objętych ochroną z uwagi na wartości przyrodnicze.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie brak jest obiektów lub obszarów wymagających ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowany jest zamknięty, zabytkowy cmentarz żydowski, wpisany do rejestru zabytków decyzją A-1130 z 14.01.1983 r., zamknięty zarządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej Nr UZ-e/19/19/61 z 8 grudnia 1961 r., (patrz: dokumentacja formalno - prawna, pozycja nr 12.6).

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 prac budowlanych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały. Stałym źródłem hałasu komunikacyjnego pozostanie al. T. Rejtana.

Korzystnym rozwiązaniem dla mieszkańców jest wydzielenie na przedmiotowym obszarze dwóch terenów zieleni (1ZP i 2ZP), które bezpośrednio powiązane są z zielenią towarzyszącą potokowi Czekaj. Ponadto na terenie 1ZP, nakazano lokalizację publicznego placu zabaw dla dzieci, dostępnego również dla osób ze szczególnymi potrzebami. Interesy osób ze szczególnymi potrzebami zabezpieczono również w terenach przeznaczonych pod zabudowę, poprzez ustalenie ilości miejsc do parkowania pojazdów z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu planu miejscowego wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska).

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

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie potencjału terenów.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Uchwalenie planu i realizacja zabudowy spowodują wzrost podatków od budynków i gruntów.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważająca część gruntów należy do osób prywatnych, nieco mniejsze

powierzchniowo są własnością Gminy Miasta Rzeszów. Najmniejsza ilość gruntów stanowi własność Województwa Podkarpackiego (droga zbiorcza – fragment al. T. Rejtana) oraz Skarbu Państwa (potok Czekaj). Zaproponowane zagospodarowanie terenów dostosowane jest w miarę możliwości do stanu własności gruntów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co jest potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Rzeszowie, Bieszczadzki Oddział Straży Granicznej, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu).

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.

Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez zapewnienie społeczeństwu dostępu do:

- zieleni urządzonej w ramach terenów: 1WS-ZP, 1ZP oraz 2ZP,
- niezbędnej infrastruktury komunikacyjnej: drogi publicznej, dróg wewnętrznych, drogi dla pieszych i rowerów czy ciągów pieszych,
- usług o charakterze ogólnomiejskim w ramach terenów: 1MNW-MW-U, 1MNW-U, 1MNW-UT-UG, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U oraz 4MW-U.

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

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przedstawionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa wyników analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa.

W WIELOLETNIM PROGRAMIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby 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 celu oceny skutków finansowych oraz prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych.

Prognozowane skutki ekonomiczne uchwalenia projektu planu po stronie wydatków wynikają z konieczności poniesienia przez gminę obciążeń finansowych związanych z wykupem nieruchomości lub ich części przeznaczonych na cele publiczne oraz z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie przewiduje się podstaw do wystąpienia roszczeń odszkodowawczych wobec gminy, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku oceny skutków finansowych po stronie dochodów przewiduje się możliwość uzyskania przez gminę wpływów z opłaty planistycznej, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz sprzedaży nieruchomości gminnych. Dodatkowo realizacja ustaleń projektu planu miejscowego może wiązać się

ze wzrostem dochodów budżetowych gminy z tytułu podatku od nieruchomości generowanym przez rozwój nowej zabudowy. Nie zakłada się, aby wejście w życie projektu planu skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich.