

Uchwała Nr XXV/419/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022
w rejonie ul. Wywrockiego 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 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 22,20 ha położony pomiędzy ul. Wywrockiego, ul. Strzelniczą oraz terenem zamkniętym Strzelnicy wojskowej „Staroniwa”, na osiedlu Staroniwa w Rzeszowie, 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, dla których ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) UE – teren usług edukacji;
- 4) G-ZP – teren górnictwa i wydobywania lub zieleni urządzonej;
- 5) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) KR-KP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;

8) ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny numeruje się kolejno, w ramach każdej klasy przeznaczenia terenu, określonej w ust. 1.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego.

4. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie kwadratowym, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających lub na których ustalono szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia.

5. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 4, 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) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi należące do inwestycji celu publicznego stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bez względu na status podmiotu realizującego te cele oraz źródło ich finansowania;
- 2) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi świadczone mieszkańcom na szczeblu osiedlowym, w tym szczególności usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze (np. usługi krawieckie, obuwnicze i kaletnicze, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze, złotnicze, stacje obsługi pojazdów) za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zdrowia i pomocy społecznej (np. apteki, ośrodki zdrowia, żłobki, domy seniora, domy dziennego pobytu), nauki i edukacji (np. przedszkola, szkoły podstawowe), sportu i rekreacji (np. pływalnie), kultury i rozrywki (np. osiedlowe domy kultury, biblioteki), kultu religijnego (np. kościoły), bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. posterunki policji, remizy OSP), administracji publicznej (np. punkty obsługi mieszkańców), pocztowe, finansowe (np. placówki banków), gastronomii (np. bary, pizzerie, cukiernie), związane z zamieszkaniem zbiorowym (np. plebanie);
- 3) usługach ogólnomiejskich (ponadpodstawowe) – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do kategorii usług podstawowych, w tym w szczególności usługi: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, turystyki (np. biura podróży), zdrowia i pomocy społecznej (np. przychodnie specjalistyczne, szpitale, domy pomocy społecznej), nauki i edukacji (np. szkolnictwo średnie i zawodowe, biblioteki), sportu i rekreacji (np. hale sportowe, korty, pływalnie), kultury i rozrywki (np. kina), bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. komendy: straży pożarnej, policji), administracji publicznej (np. urzędy miejskie), finansowe (np. banki, placówki ubezpieczeniowe), pocztowe, biurowe (np. pracownie projektowe, biura nieruchomości, agencje reklamowe), gastronomii (np. restauracje, domy weselne), związane z zamieszkaniem zbiorowym (np. internaty, domy studenckie, motele, hostele, pensjonaty, domy zakonne, domy dziecka);
- 4) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się formą architektoniczną, w szczególności: kolorem, fakturą, ukształtowaniem elewacji lub wysokością, stanowiący punkt koncentrujący uwagę obserwatora w przestrzeni miejskiej;
- 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 sprzedaży – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, służącą do prezentacji towarów, produktów, dzieł sztuki itp.;
- 8) 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;
- 9) miejscach do parkowania *kiss&ride* – należy przez to rozumieć miejsca służące do krótkiego postoju;
- 10) 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 terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu 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;
- 11) 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 terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 12) zieleni elementarnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną o funkcji wypoczynkowej, znajdującą się na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni nie mniejszej niż 0,03 ha i nie mniejszej niż 0,2m² na każdy 1,0 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie większym niż 150 m;
- 13) błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu, np. ogrody deszczowe, rowy bioretencyjne, zielone ściany, zielone dachy;
- 14) dróg: *KD.5, KD.6, KD.7* lub *KD.14* – należy przez to rozumieć drogi publiczne wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 – I Staroniwa Północ w Rzeszowie, uchwalonym uchwałą Nr XI/234/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r., które graniczą z terenami objętymi planem miejscowym, tj. odpowiednio:
 - a) *KD.5, KD.7, KD.14* – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) *KD.6* – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 15) dróg: *KD.1, KD.2, KD.3* lub *KD.4* – należy przez to rozumieć drogi publiczne wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 – II Staroniwa Północ w Rzeszowie, uchwalonym uchwałą Nr XXII/453/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2016 r., które graniczą z terenami objętymi planem miejscowym, tj. odpowiednio:
 - a) *KD.3* – droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) *KD.1, KD.2, KD.4* – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 16) dróg: *KDZ.2* lub *KDL.3* – należy przez to rozumieć drogi publiczne wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r., które graniczą z terenami objętymi planem miejscowym, tj. odpowiednio:

- a) *KDZ.2* – droga publiczna klasy zbiorczej,
 - b) *KDL.3* – droga publiczna klasy lokalnej;
- 17) części terenu [*KDX*] – należy przez to rozumieć część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod ciągi pieszo-jezdne na terenie zieleni urządzonej ZP.10, wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 – I Staroniwa Północ w Rzeszowie, uchwalonym uchwałą Nr XI/234/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r., który graniczy z terenami objętymi planem miejscowym;
- 18) 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;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć:
- a) przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej,
 - b) przeznaczenie, które:
 - może występować w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym terenu (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu), w granicach jednej działki budowlanej, w tym w jednym obiekcie lub
 - nie musi być związane z przeznaczeniem podstawowym (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu) i może występować na odrębnej działce budowlanej;
- 20) 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.
2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 6. 1. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów-1”, wyznaczonych decyzją MOŚZNIL Nr GK/wk/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1998 r., zmienionych decyzją Ministra Środowiska Nr DGK-IV.4771.16.2019.KA z dnia 19 kwietnia 2019 r., a także w granicach złoża gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów” – GZ4617 – co uwidoczniło w części graficznej planu miejscowego.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 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 (w tym również związanych z wydobywaniem gazu ziemnego: odwiertów gazowych i gazociągów kopalnianych), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym również związanych z wydobywaniem gazu ziemnego gazociągów kopalnianych), w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 11) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii:
 - a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii.

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) z terenów komunikacji i parkingów – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z zastosowaniem urządzeń spowalniających odpływ oraz z dopuszczeniem retencji,
 - b) z pozostałych terenów – wody opadowe i roztopowe do zagospodarowania w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań spowalniających odpływ;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z sieci ciepłowniczej lub
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej,

b) z instalacji odnawialnych źródeł energii:

- instalacji fotowoltaicznych,
- magazynów energii.

3. Ustalane w przepisach szczegółowych uchwały zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacji transformatorowych, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowania tych urządzeń, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 8. 1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gospodarowanie odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej na zasadach obowiązujących w Rzeszowie, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 9. 1. Układ komunikacyjny w granicach planu miejscowego tworzą drogi publiczne:

- 1) drogi lokalne oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDL, 2KDL;
- 2) drogi dojazdowe oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 3) tereny oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:
 - a) 3KDD – część pasa drogowego pod poszerzenie drogi dojazdowej *KD.1*, zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego,
 - b) 4KDD – część pasa drogowego pod poszerzenie drogi dojazdowej *KD.4*, zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem KR-KP.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) z ul. Wywrockiego – poprzez drogi: *KD.1* i jej poszerzeniem o teren 3KDD, *KD.2*, *KD.3*, *KD.4* i jej poszerzeniem o teren 4KDD, *KD.5*, *KD.6*, *KD.7* i *KD.14*;
- 2) z ul. Strzelniczą;
- 3) z ul. Wołyńską – poprzez drogi: *KDZ.2*, *KDL.3* i *KD.5*.

§ 10. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują wskaźniki miejsc do parkowania według poniższej tabeli:

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		na każdy lokal mieszkalny	2,0	nie ustala się
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		na każdy lokal mieszkalny	1,2	1,0
usługi handlu	sklepy	na każde 100 m ² pow. sprzedaży	3,0	1,0
usługi rzemieślnicze		na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	na każde 100m ² pow. użytkowej pokoiów	4,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	na każde 100m ² pow. użytkowej pokoiów	2,0	nie ustala się
	inne	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	nie ustala się
usługi gastronomii		na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	na każde 100 m ² pow. użytkowej sal łóżkowych	4,0	2,0
		na każde 100 m ² pozostałej pow. użytkowej	2,0	–
	przychodnie, gabinety lekarskie	na każde 100 m ² pow. użytkowej	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	na każde 100 m ² pow. użytkowej	2,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	na każde 100 m ² pow. użytkowej sal łóżkowych	1,5	1,0

	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	na każdych 10 zatrudnionych**	2,0	1,0
	żłobki	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0	1,0
	inne	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	na każde 100 m ² pow. użytkowej	1,0	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	na każde 100 m ² pow. użytkowej pokoiów	1,0	2,0
	inne	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0 + 3kiss&ride	2,0
	szkoły podstawowe	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0 + 3kiss&ride	20,0*
	szkoły ponadpodstawowe	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0 + 1kiss&ride	20,0*
	internaty	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0	20,0*
	inne	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale, baseny, kryte pływalnie	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie	5,0	5,0
	inne	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytorium	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	8,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	na każde 100 m ² pow. wystawienniczej	3,0	3,0
	inne	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	2,0
	usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego	na każde 100 m ² pow. użytkowej	3,0	5,0*
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	na każde 100 m ² pow. użytkowej	2,0	20,0*
	budynki administracji	na każde 100 m ² pow. użytkowej	2,0	10,0*
UWAGI: 1. ** Ilekcio 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. 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. 4. Pozostałe uwagi i wyjaśnienia: - wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej, - wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m ² , a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m ² , to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0, - wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łózkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.				

§ 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 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

- c) teren usług kultu religijnego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie 1MW:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
 - 3) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
 - 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania nasłoneczników dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
 - 6) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,
 - c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 1MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) położenie granic działki budowlanej – $90^\circ (\pm 5^\circ)$ w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem *KD.7* lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem *KD.1*, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1MW:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem *KD.7* lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem *KD.1*;
 - 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków;
 - 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie 2MW:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w pkt 2, na odległość nie większą niż 1,5 m;
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
 - 5) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
 - 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
 - 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania naświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
 - 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków, lokalizowanych w ramach działki budowlanej od strony terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,
 - c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,

– elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 2MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej – $90^\circ (\pm 5^\circ)$ w stosunku do dróg publicznych lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDL lub 2KDL, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 2MW:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDL lub 2KDL;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 3MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie 3MW:

- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [35] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 35 m;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w pkt 3, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 6) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - nie większa niż 6, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 11 – na części terenu, o której mowa w pkt 1,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania naświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
- 9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - dopuszcza się w parterach budynków mieszkalno-usługowych, oraz na części terenu, o której mowa w pkt 1, również w budynku usługowym,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków, lokalizowanych w ramach działki budowlanej od strony terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,
 - c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 3MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej – 90° ($\pm$ 5°) w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 3MW:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z drogi publicznej poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków,
 - e) teren zieleni urządzonej.
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach 4MW:

- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [12] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 12 m;
- 2) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [zp] – część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zielenią urządzonej, przy czym:
 - a) nakazuje się jej zagospodarowanie jako zieleni o charakterze ogólnodostępnym z ciągiem pieszym lub pieszo-rowerowym,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie do 20% jej powierzchni, w granicach działki budowlanej pod parkingi lub dojazdy wewnętrzne;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) obowiązujące linie zabudowy:
 - a) zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynku w linii narożnikiem zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub narożnikiem zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych,
 - c) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego wzdłuż drogi lokalnej 1KDL, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85 – na części terenu, o której mowa w pkt 1,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleni elementarna;
- 6) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 12 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:

- nie większa niż 6, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 4 – na części terenu, o której mowa w pkt 1,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania nasświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
- 9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
- a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków, lokalizowanych w ramach działki budowlanej od strony terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa powiązana z terenem drogi publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym szerokość dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 5 m,
 - c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa,
 - d) teren zieleni urządzonej:
 - zieleni urządzona w formie skweru, zieleńca, parku kieszonkowego,
 - dostępność z terenu drogi publicznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 4MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej – 90° ($\pm$ 5°) w stosunku do dróg publicznych lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDL, 2KDL lub dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1KDD lub *KD.4* i jej poszerzeniem o teren 4KDD, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 4MW:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDL, 2KDL lub dojazdowych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD, *KD.4* i jej poszerzeniem o teren 4KDD;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 16.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 5MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - d) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków,
 - e) teren zieleni urządzonej.
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach 5MW:

- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem:
 - a) [12] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 12 m,
 - b) [20] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 20 m;
- 2) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [zp] – część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zielenią urządzonej, przy czym:
 - a) nakazuje się jej zagospodarowanie jako zieleni o charakterze ogólnodostępnym z ciągiem pieszym lub pieszo-rowerowym,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie do 20% jej powierzchni, w granicach działki budowlanej pod parkingi lub komunikację drogową wewnętrzną lub dojścia i dojazdy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, o której mowa w pkt 4, na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zielenią elementarna;
- 7) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 25 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) nie większa niż 20 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,
 - c) nie większa niż 12 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a;
- 9) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:

- nie większa niż 8, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - nie większa niż 6 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,
 - nie większa niż 4 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,
- b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania naświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni;
- 10) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
- a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków, lokalizowanych w ramach działki budowlanej od strony terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa powiązana z terenem drogi publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym szerokość dróg wewnętrznych nie mniejsza niż 5 m,
 - c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa,
 - d) teren zieleni urządzonej:
 - zieleń urządzona w formie skweru, zieleńca, parku kieszonkowego,
 - dostępność z terenu drogi publicznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 5MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m;
 - 3) położenie granic działki budowlanej – 90° ($\pm$ 5°) w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 5MW:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL, w tym również poprzez teren oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem KR-KP, lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD;
 - 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 6MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków;
 - 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie 6MW:
- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [35] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 35 m;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) budynki lub części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL,
 - b) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m;
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
 - 5) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 26 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1;
 - 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - nie większa niż 8, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 11 – na części terenu, o której mowa w pkt 1,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania nasłoneczników dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni,
 - c) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m lub 6 kondygnacji – nie większa niż 25 m;
 - 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,

- dopuszcza się w parterach budynków mieszkalno-usługowych, a także na części terenu, o której mowa w pkt 1, na dwóch najwyższych kondygnacjach budynków mieszkalno-usługowych,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków, lokalizowanych w ramach działki budowlanej od strony terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,
- c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
- powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 6MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m;
 - 3) położenie granic działki budowlanej – $90^\circ (\pm 5^\circ)$ w stosunku do drogi publicznej lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 6MW:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL, w tym również poprzez teren oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem KR-KP, lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD;
 - 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 7MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym:

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wyłączeniem usług, o których mowa w pkt 2,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie 7MW:

- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem:
 - a) [25] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 25 m,
 - b) [35] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 35 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) budynki lub części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL,
 - b) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 6) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) nie większa niż 25 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,
 - c) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - nie większa niż 6, z zastrzeżeniem tiret drugie i trzecie,
 - nie większa niż 8 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,
 - nie większa niż 11 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania nasłoneczników dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni,
 - c) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m lub 6 kondygnacji – nie większa niż 25 m;
- 9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - dopuszcza się w parterach budynków mieszkalno-usługowych, a także na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b, na dwóch najwyższych kondygnacjach budynków mieszkalno-usługowych,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 25% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków, lokalizowanych w ramach działki budowlanej od strony terenu drogi lokalnej 1KDL,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 7MW, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej – 90° ($\pm 5^{\circ}$) w stosunku do ul. Wywrockiego, ul. Strzelniczej, drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 7MW:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: ul. Wywrockiego, ul. Strzelniczej, lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

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

- 1) ustala się przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 2) ustala się przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie MW-U:

- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [11] – część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, tj. pod zabudowę o wysokości do 11 m;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie na części terenu, o której mowa w pkt 1;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 30%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45%;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zielen elementarna,
 - dla zabudowy usługowej – nie mniejszy niż 20%;
- 7) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową ustala się wskaźniki:
 - a) jak dla zabudowy usługowej – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkaniową,
 - b) jak dla zabudowy mieszkaniowej – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkaniową jest większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową;
- 8) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 11 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1;
- 10) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - nie większa niż 4, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie większa niż 3 – na części terenu, o której mowa w pkt 1,
 - b) zwieńczenie brył – dachy płaskie o nachyleniu połaci nie większym niż 5°, tarasy lub dachy zielone, z możliwością stosowania naświetli dachowych o dowolnych kształtach i powierzchni, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkalno-usługowej lokalizowanej na części terenu, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45° i symetrycznych spadkach;
- 11) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) teren usług:
 - charakter usług – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie,
 - dopuszcza się w budynkach usługowych lub w parterach budynków mieszkalno-usługowych,
 - nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni całkowitej kondygnacji parterów wszystkich budynków z funkcją wielorodzinną, lokalizowanych w ramach działki budowlanej,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej – mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - nie dopuszcza się usług wymagających otwartego składowania i magazynowania oraz usług motoryzacji, takich jak: stacje paliw, myjnie i warsztaty samochodowe,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,
 - c) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MW-U, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejsza niż 0,05 ha,
 - b) dla pozostałej zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 13 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej – $90^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ w stosunku do dróg publicznych lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 2KDL, KD.3 lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem KD.4 i jej poszerzeniem o teren 4KDD, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW-U:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 2KDL, KD.3 lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem KD.4 i jej poszerzeniem o teren 4KDD;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez komunikację drogową wewnętrzną oraz dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem UE – teren usług edukacji, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) teren usług sportu i rekreacji;
- 3) teren usług kultury i rozrywki;
- 4) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, pompowni wody, pompowni ścieków;
- 5) teren zieleni urządzonej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie UE:

- 1) usługi:
 - a) charakter usług – usługi publiczne podstawowe,
 - b) usługi edukacji – w szczególności: szkoła podstawowa, przedszkole;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) dla usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,02 i nie większa niż 0,9,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 4) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
- 6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 5;
- 7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5:

- a) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa,
 - b) teren zieleni urządzonej:
 - zieleni urządzona w formie skweru, zieleńca, parku kieszonkowego,
 - dostępność z terenu drogi publicznej lub terenu komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 8) w strefie wejściowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego nakazuje się lokalizację przestrzeni otwartej w formie placu z udziałem zieleni urządzonej:
 - a) powiązanej z wejściem głównym do budynku,
 - b) powierzchnia przestrzeni otwartej – nie mniejsza niż 500 m²,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20%;
 - 9) kształtując gabaryty i formę budynków, należy wykształcić akcent architektoniczny stanowiący zamknięcie widokowe drogi lokalnej KD.3.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie UE, z zastrzeżeniem § 7 ust. 3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,2 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) położenie granic działki budowlanej – 90° (± 5°) w stosunku do drogi lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDL lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem KD.1 i jej poszerzeniem o teren 3KDD, lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu UE:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z dróg publicznych: lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDL lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem KD.1 i jej poszerzeniem o teren 3KDD;
 - 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, z dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z § 10, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach;
 - 5) na terenie uwzględnić lokalizację stanowisk do parkowania dla rowerów.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL i 2KDL – tereny dróg lokalnych.

2. Zasady zagospodarowania na terenach 1KDL i 2KDL:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) chodniki – obustronne;
- 3) droga dla rowerów lub droga pieszo-rowerowa;
- 4) na terenie 1KDL nakazuje się lokalizację miejsc postojowych, przy czym zatoki postojowe liczące więcej niż 5 miejsc należy oddzielić pasem zieleni o szerokości min. 5 m.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD i 2KDD – tereny dróg dojazdowych.

2. Zasady zagospodarowania na terenach 1KDD i 2KDD:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;

- 2) chodniki – co najmniej jednostronne.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem 3KDD i 4KDD – tereny dróg dojazdowych.

2. Zasady zagospodarowania na terenach 3KDD i 4KDD:

- 1) tereny do zagospodarowania pod część pasa drogowego drogi dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie:
 - a) terenu 3KDD – teren pod poszerzenie drogi dojazdowej *KD.1*, zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego,
 - b) terenu 4KDD – teren pod poszerzenie drogi dojazdowej *KD.4*, zlokalizowanej poza obszarem planu miejscowego, w tym drogę rowerową lub pieszo-rowerową.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem KR-KP – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KR-KP – teren do zagospodarowania pod drogę wewnętrzną lub drogę pieszo-rowerową.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem G-ZP – teren górnictwa i wydobywania lub zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenu G-ZP:

- 1) teren do zagospodarowania pod odwiert gazowy lub urządzenia techniczne związane z wydobywaniem gazu ziemnego;
- 2) w przypadku zakończenia wydobywania gazu ziemnego i likwidacji urządzeń z nim związanych dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zieleni urządzonej.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu G-ZP:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z drogi publicznej ul. Wywrockiego poprzez część terenu oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem *[KDX]*;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu, z drogi publicznej poprzez dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające, takie jak:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, ciepłownictwa, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków.

2. Zasady zagospodarowania na terenach 1ZP i 2ZP:

- 1) tereny do zagospodarowania pod publicznie dostępny samorządowy park;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b;
- 3) na terenach 1ZP i 2ZP dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) utwardzonych placów,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury, w szczególności: rzeźb, altan, wiat rowerowych, siłowni terenowych, miejsc do grillowania, obiektów małej architektury ogrodowej (np. pergoli), ławek, stojaków na rowery,
 - e) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
 - f) terenowych urządzeń i obiektów sportowych, w szczególności placów do gier zespołowych lub mini golfa,
 - g) zbiorników retencyjnych:

- zbiorniki dopuszcza się jako naziemne lub podziemne,
 - powierzchnia zbiorników – zgodna z potrzebami technologicznymi zlewni,
 - teren zbiorników naziemnych – z użyciem rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających realizację przypominającą naturalny akwen wodny, o wygładzonych skarpach brzegowych, zapewniającą stały minimalny zlew;
- 4) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
- a) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenem drogi publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkaniowej lub usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%,
 - wysokość zabudowy – nie większa niż 5 m,
 - powierzchnia działki nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów 1ZP i 2ZP:
- 1) dostępność komunikacyjna terenów:
- a) terenu 1ZP – z dróg publicznych lokalnych oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDL, 2KDL, *KD.5* lub *KD.7*,
 - b) terenu 2ZP – z dróg publicznych: lokalnej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL poprzez teren oznaczony w części graficznej planu miejscowego symbolem KR-KP lub dojazdowej oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD;
- 2) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu, z dróg publicznych poprzez dojścia i dojazdy niewyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 3) na terenie 1ZP:
- a) nie mniej niż 3 miejsca do parkowania oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) nie mniej niż 5 miejsc do parkowania dla rowerów.

Rozdział 3. Przepisy zmieniające

§ 27. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XI/234/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 – I Staroniwa Północ w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2011 r. poz. 1598) w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 28. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXII/453/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 – II Staroniwa Północ w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2016 r. poz. 681) w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 29. W uchwale, o której mowa w § 27 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Plan obejmuje cztery obszary o powierzchniach: około 14,10 ha, 5,42 ha, 3,19 ha i 10,41 ha, tj. o powierzchni łącznej 33,12 ha, położone na Osiedlu Staroniwa, w rejonie ulicy Strzelniczej i Potokowej, po północnej stronie potoku Mikośka, w granicach oznaczonych na rysunku planu.”;
- 2) w § 3 ust. 1 pkt 10 otrzymuje brzmienie:
„10) KD – tereny dróg publicznych – od KD.1 do KD.12 oraz od KD.14 do KD.20 o łącznej powierzchni około 4,24 ha;”;
- 3) w § 7 pkt 2 lit. a tiret drugie skreśla się symbol terenu drogi KD.13 i tiret drugie otrzymuje brzmienie:
„- drogi klasy D (dojazdowe): KD.1, KD.3, KD.6, KD.8, KD.9, KD.10, KD.11, KD.12;”;
- 4) w § 20 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Dostępność komunikacyjna z drogi *KDL* lub drogi dojazdowej wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, oznaczonej w tym planie symbolem 2KDD (uchwalonym uchwałą Nr XXV/419/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2025 r.).”;
- 5) w § 25:
 - a) w ust. 1 skreśla się symbol terenu drogi KD.13 i ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD.1, KD.3, KD.6, KD.8, KD.9, KD.10, KD.11, KD.12 – przeznacza się pod drogi publiczne.”;
 - b) w ust. 2 pkt 2 skreśla się ostatni człon zdania i pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;”.

§ 30. W uchwale, o której mowa w § 28 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 1 ust. 2 otrzymuje brzmienie:
„2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 9,19 ha, położony na Osiedlu Staroniwa, w rejonie ulicy Strzelniczej i Potokowej, po północnej stronie potoku Mikośka, w granicach oznaczonych na rysunku planu.”;
- 2) w § 3 ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„5) KD – tereny dróg publicznych – od KD.1 do KD.4, o łącznej powierzchni około 1,51 ha;”;
- 3) w § 7:
 - a) pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) od strony wschodniej z ul. Strzelniczą, poprzez publiczną drogę *KDL*,”;
 - b) pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:
„c) od strony północnej z ul. Bł. Karoliny, poprzez układ dróg publicznych projektowanych na osiedlu Przybyszówka;”;
 - c) pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KD i numerem porządkowym, w tym:
– droga klasy L (lokalna) KD.3,
– drogi klasy D (dojazdowe): KD.1, KD.2, KD.4;”;
- 4) w § 14 ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, oznaczonej w tym planie symbolem 1KDD (uchwalonym uchwałą Nr XXV/419/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2025 r.) lub z drogi KD.4 bezpośrednia lub poprzez drogę KDW.5;”;
- 5) w § 17:

- a) w ust. 1 skreśla się symbol terenu drogi KD.6 i ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD.3 – przeznaczony jest pod drogę publiczną.”,
- b) w ust. 2 we wstępie do wyliczenia skreśla się symbol terenu drogi KD.6 i otrzymuje on brzmienie:
„2. Zasady zagospodarowania terenu KD.3.”,
- c) w ust. 2 pkt 2 uchyla się lit. b;
- 6) w § 18:
 - a) w ust. 1 skreśla się symbole terenów dróg KD.5 i KD.7 i ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KD.1, KD.2, KD.4 – przeznaczony jest pod drogi publiczne.”,
 - b) w ust. 2 we wstępie do wyliczenia skreśla się symbole terenów dróg KD.5 i KD.7 i otrzymuje on brzmienie:
„2. Zasady zagospodarowania terenów: KD.1, KD.2, KD.4.”,
 - c) w ust. 2 pkt 2 lit. a skreśla się symbol terenu drogi KD.5 i lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) drogi KD.1 – 15,0 m.”,
 - d) w ust. 2 pkt 2 uchyla się lit. d.

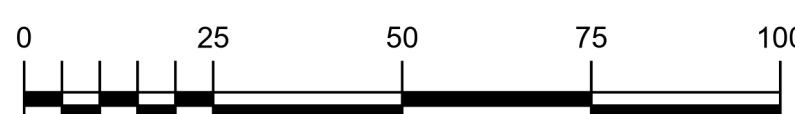
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO
SKALA 1:1 000

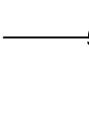
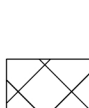


OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

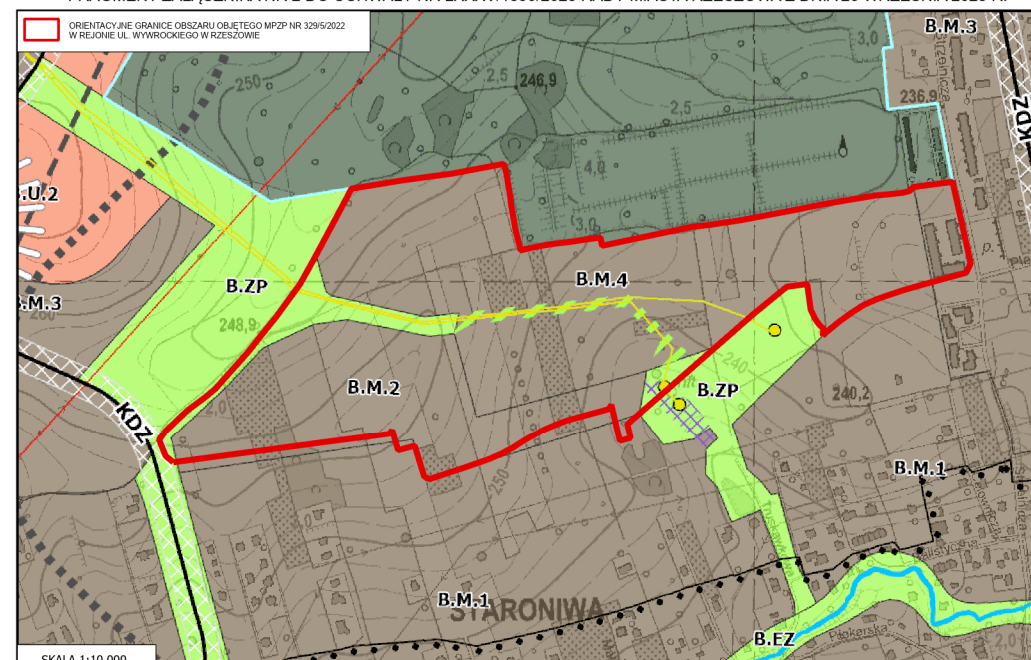
- | | |
|---|--|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZANNEGO |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY |
|  | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY |
|  | GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY |
|  | LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO |

MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
MW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
UE	TEREN USŁUG EDUKACJI
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
KR-KP	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
G-ZP	TEREN GÓRNICZA I WYDOBYCZA W ZIELENI URZĄDZONEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
[11]	CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNYCH DO OGRANICZANIA POD ZABUDOWĘ O OKREŚLONEJ MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI
[z]	CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNYCH DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELENI URZĄDZONĄ
	STREFA WIEJSZCOWA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- | | |
|---|--|
| ○ ○ ○ | <p>ORIENTACYJNY PRZEBIEG GŁÓWNYCH CIĄGÓW PIESZYCH I LUB TRANSPORTOWYCH W GRANICACH OBSZARU PLANU</p> <p>★ CAŁY OBSZAR OPRAKOWANIA ZNAJDUJE SIĘ W OBRZĘDZIE I TERENIE GÓRNICZYCH "KIELANÓWA-RZESZÓW" I ORAZ DZ. 2/0 GAZ ZIEMNEGO "KIELANÓWA-RZESZÓW" GZ4617</p> |
|  | <p>OBZAR WYMAGAJĄCY REMEDIACJI</p> |
|  | <p>ODWIEWY GAZOWE CZYNNE WRAZ ZE STREFĄ WOLNĄ OD ZABUDOWY</p> |
|  | <p>GAZOCIĄGI KOPALNIANE</p> |
| KD.5 | <p>TEREN OBYJĘTE OBLIGUJĄCYMI MPZP NR 1401/11/2006 - I - STANOWISKA PÓŁNOC W RZESZOWIE:</p> |
| KD.6 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ</p> |
| KD.7 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ</p> |
| KD.14 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ</p> |
| [KDX] | <p>CZEŚĆ TERENU WYDZIELONE LINIAMI PODZIAKU WNIĘTNIENNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD CIĄGI PIESZO-ROZWOJOWE NA OBIĘTU TERENIEN URZĄDZENIE ZP.10</p> |
| ZP.10 | <p>TEREN ZIELENI URZĄDZENIE</p> |
| KD.1 | <p>TEREN OBYJĘTE OBLIGUJĄCYMI MPZP NR 1401/11/2006 - II - STANOWISKA PÓŁNOC W RZESZOWIE:</p> |
| KD.2 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ</p> |
| KD.3 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ</p> |
| KD.4 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ</p> |
| KD.5 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ</p> |
| KDZ.2 | <p>TEREN OBYJĘTE OBLIGUJĄCYMI MPZP NR 1851/12/2009 NA OBIĘTU PRZYBYŚCZYKÓW W RZESZOWIE -</p> |
| KDZ.3 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ</p> |
| ZP.3 | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ</p> |
|  | <p>TEREN ZIELENI URZĄDZENIE - PUBLICZNE DOSTĘPNY PARK SAMORZĄDOWY</p> |
| ○ ○ ○ | <p>TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I GAZOWEJ WYMNACZONY W OBRZĘDZU CIĄGÓW MPZP NR 1401/11/2006 - I - STANOWISKA PÓŁNOC W RZESZOWIE</p> |
| | <p>GRANICA GAZOWEJ KOMUNIKACJI WYMNACZONYCH POZOSTAŁYCH OBIĘTU PLANU</p> |
| ○ ○ ○ | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ MPZP NR 1401/11/2006 - I - STANOWISKA PÓŁNOC W RZESZOWIE</p> |
| ○ ○ ○ | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ MPZP NR 1401/11/2006 - II - STANOWISKA PÓŁNOC W RZESZOWIE ORAZ PRZYBYŚCZYKÓW NA OBIĘTU TERENIEN URZĄDZENIE</p> |
| ○ ○ ○ | <p>TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ MPZP NR 1401/11/2006 - I - STANOWISKA PÓŁNOC W RZESZOWIE ORAZ PRZYBYŚCZYKÓW NA OBIĘTU TERENIEN URZĄDZENIE</p> |
|  | <p>STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE RZESZÓW 87 (AZP 103-76/78)</p> |

WYRYS ZE SKŁADU MIASTA RZESZÓWA, PRZYJĘTOGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RĄDY MIASTA RZESZÓWA
Z PASEM 100 METERÓW DŁUGOŚCI, Z JEDNĄ STRONĄ 100 METERÓW WYSOKOŚCI, Z JEDNĄ STRONĄ 100 METERÓW

[illegible]

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/419/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- 1) środki Unii Europejskiej,
- 2) kredyt bankowy,
- 3) emisja obligacji komunalnych,
- 4) środki prywatne.

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

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/419/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 kwietnia 2025 r

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie

Rozstrzygnięcie dotyczy:

- 1) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 31 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (I wyłożenie), nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r. i uzupełnionego zarządzeniem Nr 0050/436/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 r.;
- 2) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 22 stycznia 2025 r. do 11 lutego 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (II wyłożenie), nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 281/2025 z dnia 12 marca 2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie po I wyłożeniu

1. Uwag, które wniosło [REDAKTOWANE], pismem z dnia 20 czerwca 2024 r., dotyczących działek nr: 109/1, 107/4, 108/1, 105, 106 i 118/4 obr. 212, w tym:
 - 1) dopuszczenia budowy dominanty o wysokości do 35 m na części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem [25] wskazanej do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 25 m oraz rozszerzenia zakresu tego terenu;
 - 2) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej i wschodniej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MW, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2;
 - 3) korekty obowiązującej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 1KDL, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2
 - nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1 i 2,
 - nie uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3.
2. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem z dnia 21 czerwca 2024 r., dotyczących:
 - 1) braku zgodności ustaleń projektu planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, tj. braku strefy zieleni urządzonej wyznaczonej w Studium oddzielającej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną MN zlokalizowane na północ od ul. Wywrockiego od dalszych terenów zlokalizowanych na północ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi;

- 2) sposobu rozwiązania komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu miejscowego – wnioskując aby rozwiązania skomunikowania nowo powstałego osiedla z resztą miasta ustalono w sposób odpowiedzialny, uwzględniający interesy mieszkańców domów jednorodzinnych położonych przy projektowanych drogach, a przede wszystkim w sposób spójny z obowiązującymi przepisami oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (załącznik nr 3: Rysunek informacyjny nr 1 – system transportowy)

– nie uwzględnia się.

3. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE] pismem z dnia 25 czerwca 2024 r. (data wpływu 26 czerwca 2024 r.), właściciel działek nr: 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212, dotyczących zmiany zapisów w zakresie parametrów sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych z zapisu dotyczącego całego obszaru planu miejscowego do zapisów szczegółowych dotyczących jednostek planistycznych, jednocześnie wnioskując o określenie parametru dla obszaru 1MW na poziomie 90 mm (§ 7 ust. 2 pkt 2)

– nie uwzględnia się w części.

4. Uwag, które wniósł [REDAKTOWANE] pismem z dnia 27 czerwca 2024 r. (data wpływu 1 lipca 2024 r.), dotyczących działki nr 143 obr. 212, w tym:
- 1) zmniejszenia strefy od czynnego odwiertu gazowego, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym;
 - 2) zmniejszenia terenu ZP na wskazanej nieruchomości;
 - 3) zmniejszenia strefy ochronnej od gazociągu

– nie uwzględnia się.

5. Uwagi, którą wnieśli [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącej działek nr 290/1 i nr 291/1 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

– nie uwzględnia się.

6. Uwagi, którą wniosła [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącej działki nr 294/10 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

– nie uwzględnia się.

7. Uwagi, którą wnieśli [REDACTED], [REDACTED] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącej działki nr 293/4 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- nie uwzględnia się.
8. Uwagi, którą wniósł [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącej działki nr 111/1 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- nie uwzględnia się.
9. Uwag, które wniosła [REDACTED] właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDACTED] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:
- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączonego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);
- w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:*
- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
 - 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajduącego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
 - 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

10. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE] właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:

- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączzonego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

11. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE] właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:

- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączzonego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar

obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

12. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE] właścicielka działek nr 284 i 285/1 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:

- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączonego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę

projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;

- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
 - 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obowiązkowego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
 - 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
 - nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

13. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE] właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:

- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączanego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu

stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;

- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

14. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE], właściciel działek nr 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:

- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączzonego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

- 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
 - nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.
15. Uwagi, którą wniosła [REDACTED] właścicielka działek nr 257/5 i 257/6 obr. 212, [REDACTED] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 4MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- nie uwzględnia się.
16. Uwag, które wniosła [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych
- nie uwzględnia się.
17. Uwag, które wniosła [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych
- nie uwzględnia się.
18. Uwag, które wniosła [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych

- nie uwzględnia się.
19. Uwag, które wniósł [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych
- nie uwzględnia się.
20. Uwag, które wniosła [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych, biologicznie czynnych
- nie uwzględnia się.
21. Uwag, które wniósł [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych
- nie uwzględnia się.
22. Uwag, które wniósł [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczących zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:
- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
 - 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
 - 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
 - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych

– nie uwzględnia się.

23. Uwag, które wniosł [REDAKTOWANE], właściciel działki nr 152 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212 w zakresie:

- 1) rozszerzenia części terenu wydzielonej linią podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [35] o około 3 m w kierunku południowym, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym „zmiany projektu mpzp”;
- 2) dosunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony północnej do pasa drogowego z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z terenem drogi lokalnej 1KDL;
- 3) rezygnacji z cofnięcia wyższej części zabudowy lub minimalizację tego cofnięcia określonego w zapisie „przy czym części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL” (§ 17 ust. 2 pkt 5);
- 4) zwiększenia szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji z 25 m do 30 m (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. c);
- 5) uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP;
- 6) możliwości lokalizowania i bilansowania dla terenu 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym jednostek 1KDL i 2KDD

– nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 4, 5 i 6,

– nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2 i 3.

24. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE], pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212 w zakresie:

- 1) rozszerzenia części terenu wydzielonej linią podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [35] o około 3 m w kierunku południowym, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym „zmiany projektu mpzp”;
- 2) dosunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony północnej do pasa drogowego z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z terenem drogi lokalnej 1KDL;
- 3) rezygnacji z cofnięcia wyższej części zabudowy lub minimalizację tego cofnięcia określonego w zapisie „przy czym części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL” (§ 17 ust. 2 pkt 5);
- 4) zwiększenia szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji z 25 m do 30 m (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. c);
- 5) uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP;
- 6) możliwości lokalizowania i bilansowania dla terenu 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym jednostek 1KDL i 2KDD

– nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 4, 5 i 6,

– nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2 i 3.

25. Uwagi, którą wniosła [REDAKTOWANE] właścicielka działki nr 124/3 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącej zaplanowania drogi 4KDD o szerokości 14 m, gdyż poszerzenie drogi KD.4 o ok. 6,5 m na krótkim odcinku tzn. pomiędzy 2KDL a 1KDD wydaje się nieuzasadnione

– nie uwzględnia się.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie po II wyłożeniu

26. Uwag, które wniósł [REDAKTOWANE] pismem z dnia 24 lutego 2025 r. (data wpływu 26 lutego 2025 r.), dotyczących ustaleń § 17 odnoszących się do terenu 6MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) i działek nr: 150, 148, 152, 151/1, 147, 146/1, 149, 153/1 obr. 212, a także ustaleń § 22 odnoszących się do terenu 2KDD (teren drogi dojazdowej), tj.:

- 1) § 17 ust. 2 pkt 1 – rozszerzenia pasa podziału wewnętrznego o ok. 3,5m w kierunku południowym – lokalizacja w odległości 34 m od granicy z jednostką planistyczną 1KDL, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym pt. „zmiany projektu mpzp”;
- 2) § 17 ust. 2 pkt 3 lit. a – umożliwienia lokalizacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m w licu obowiązującej linii zabudowy oraz korekty i ujednolicenia parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- 3) § 17 ust. 2 pkt 7 lit. c:
 - a) dopuszczenia długości do 30 m elewacji budynków wyższych niż 25 m,
 - b) usunięcia zapisu dotyczącego ilości kondygnacji,
 - c) korekty i ujednolicenia parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- 4) § 17 ust. 3 pkt 3 – uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu oznaczonego KR-KP od strony zachodniej przedmiotowej jednostki 6MW;
- 5) § 17 ust. 4 pkt 3 – uwzględnienia możliwości lokalizowania i bilansowania dla jednostki 6MW miejsc postojowych poza granicą działki budowlanej, w pasie drogowym jednostki 1KDL i 2KDD z uwagi na lokalizację usług i konieczność zaprojektowania przy drogach miejsc postojowych ogólnodostępnych;
- 6) § 22 ust. 2 – dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych na terenie 2KDD i uwzględniania możliwości bilansowania dla jednostki 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym

– nie uwzględnia się.

27. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANE] pismem z dnia 24 lutego 2025 r. (data wpływu 26 lutego 2025 r.), dotyczących ustaleń § 17 odnoszących się do terenu 6MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) i działek nr: 150, 148, 152, 151/1, 147, 146/1, 149, 153/1 obr. 212, a także ustaleń § 22 odnoszących się do terenu 2KDD (teren drogi dojazdowej), tj.:

- 1) § 17 ust. 2 pkt 1 – rozszerzenia pasa podziału wewnętrznego o ok. 3,5m w kierunku południowym – lokalizacja w odległości 34 m od granicy z jednostką planistyczną 1KDL, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym pt. „zmiany projektu mpzp”;

- 2) § 17 ust. 2 pkt 3 lit. a – umożliwienia lokalizacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m w licu obowiązującej linii zabudowy oraz korekty i ujednolicenia parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - 3) § 17 ust. 2 pkt 7 lit. c:
 - a) dopuszczenia długości do 30 m elewacji budynków wyższych niż 25 m,
 - b) usunięcia zapisu dotyczącego ilości kondygnacji,
 - c) korekty i ujednolicenia parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - 4) § 17 ust. 3 pkt 3 – uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu oznaczonego KR-KP od strony zachodniej przedmiotowej jednostki 6MW;
 - 5) § 17 ust. 4 pkt 3 – uwzględnienia możliwości lokalizowania i bilansowania dla jednostki 6MW miejsc postojowych poza granicą działki budowlanej, w pasie drogowym jednostki 1KDL i 2KDD z uwagi na lokalizację usług i konieczność zaprojektowania przy drogach miejsc postojowych ogólnodostępnych;
 - 6) § 22 ust. 2 – dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych na terenie 2KDD i uwzględniania możliwości bilansowania dla jednostki 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym
- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

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

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

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

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

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo

własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium obowiązującego w tej gminie.

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

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE], pismem z dnia 20 czerwca 2024 r., dotyczące działek nr: 109/1, 107/4, 108/1, 105, 106 i 118/4 obr. 212, w tym:
 - 1) dopuszczenia budowy dominanty o wysokości do 35 m na części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem [25] wskazanej do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 25 m oraz rozszerzenia zakresu tego terenu;
 - 2) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej i wschodniej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MW, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2;
 - 3) korekty obowiązującej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 1KDL, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1 i 2,
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Projekt planu kładzie nacisk na uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

W kompozycji przestrzennej obszaru objętego projektem planu miejscowego wskazano w różnych jego częściach fragmenty terenów, na których możliwa będzie lokalizacja dominanty przestrzennej w formie bryły budynku lub jego części wyróżniającej się wysokością. Zostały one wydzielone w części

graficznej planu miejscowego liniami podziału wewnętrznego. W granicach terenu 3MW, na którym zlokalizowane są działki składającego uwagę, wskazano ją na zamknięciu widokowym projektowanej drogi lokalnej 2KDL i oznaczono tę część terenu w wersji projektowanego planu miejscowego z I wyłożenia symbolem [25]. Ze względu na to, że zwiększenie wysokości dominanty z 25 m do 35 m nie kolidowało z ideą planu miejscowego i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.), zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r. uwagę w tym zakresie uwzględniono i skorygowano stosownie projekt planu.

Nie jest jednak zasadne rozszerzenie części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i wskazanej do lokalizacji tej dominanty. Celem wskazania miejsc z wyższą zabudową było dopuszczenie w ogólnej kompozycji osiedla incydentalnie zabudowy, wyróżniającej się w strukturze przestrzennej obszaru np. wysokością, krystalizującą przestrzeń, generując kierunki osi kompozycyjnych. Zgodnie z tą myślą, zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 w projekcie planu miejscowego skorygowano w niewielkim stopniu zasięg terenu dominanty, zachowując jednak jej dotychczasową powierzchnię. Pozwoli to na lokalizowanie zabudowy zgodnie z koncepcją składającego uwagę wskazaną w załącznikach nr 1 i 2, dołączonych do pisma ze złożonymi uwagami. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagi w tym zakresie w części nie uwzględnia się.

Ad 2.

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

Dla zachowania ładu przestrzennego, w projekcie planu wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące lokalizację przyszłej zabudowy. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024, uwzględniono korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w północnej części terenu 3MW. Dopuszczono ją w sposób umożliwiający lokalizowanie zabudowy zgodnie z przedstawionym załącznikiem graficznym do pisma PPHU CORPORES Sp. z o.o. z 12 lipca 2024 r., zawierającego uzupełnienie uwagi i złożonego po terminie określonym w obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Nie jest uzasadnione natomiast przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu zgodnie z oczekiwaniem składającego uwagę. Mając na uwadze dobrą jakość życia przyszłych mieszkańców wyznaczono ją w wersji projektowanego planu miejscowego z I wyłożenia w odległości 20 m od granicy strzelnicy wojskowej nr 3216 „Staroniwa” (od strony ziemnego kulochwytu), w celu zminimalizowania jej oddziaływania. Aby umożliwić jednak bardziej elastyczny sposób zagospodarowania terenu 3MW, a mając na uwadze powyższe, zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 dopuszczono niewielką korektę linii i zbliżenie jej do granicy obszaru planu o ok. 5 m, w stosunku do linii wskazanej w projekcie planu miejscowego z I wyłożenia.

Zmiany te wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagi w tym zakresie w części nie uwzględnia się.

Ad 3.

Z załączników nr 1 i nr 2 do pisma zawierającego uwagę wynika intencja korekty obowiązującej linii zabudowy. Z treści tego pisma nie wynika jednak jaki charakter miałyby by mieć wnioskowana

korekta. Nie wyjaśnia tego również pismo PPHU CORPORES Sp. z o.o. z 12 lipca 2024 r., zawierające uzupełnienie uwagi złożone po terminie określonym w obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. do 4 lipca 2024 r.

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

Dla zachowania ładu przestrzennego, w projekcie planu wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące lokalizację przyszłej zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy wyznaczono w projekcie planu wzdłuż ważniejszych projektowanych ulic lokalnych. Ich rolą jest kształtowanie przyszłej zabudowy w sposób tworzący pierzeje uliczne. W parterach budynków tam usytuowanych nakazano uwzględnienie funkcji usługowej, aby w przyszłości wykształciła się pierwsza linia zabudowy z „aktywną krawędzią”. Obowiązującą linię zabudowy wyznaczono również w granicach terenu 3MW.

Korekta obowiązującej linii zabudowy w sposób wskazany przez składającego uwagę, ze względu na sąsiedztwo projektowanej drogi lokalnej 1KDL nie jest uzasadniona. Dla terenu tej drogi ustalono szerokość linii rozgraniczających uwzględniającą możliwość jej realizacji w powiązaniu z całym układem drogowym osiedla, a nie jedynie w zakresie uwzględniającym fragment opracowanego projektu ZRID pn. „Budowa drogi KD.3 oraz odcinków dróg KD.4 i KD.6 w rejonie ul. Wywrockiego”. Przesunięcie mogłoby w przyszłości uniemożliwić prawidłową realizację projektowanej drogi.

Ze względu na charakterystyczne ukształtowanie terenowe uzasadnione było natomiast dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy względem obowiązującej linii zabudowy z pewną tolerancją.

Projekt planu w przepisach ogólnych w § 4 ust. 1 pkt 11 definiuje pojęcie obowiązującej linii zabudowy, dopuszczając jej uzupełnianie i modyfikowanie w przepisach szczegółowych. W projekcie planu, w przepisach szczegółowych, definicja obowiązującej linii zabudowy wzdłuż drogi 1KDL została zmodyfikowana zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024, w sposób umożliwiający sytuowanie zabudowy względem niej, tj. poprzez dopuszczenie cofnięcia lub wysunięcia zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagi w tym zakresie nie uwzględnia się.

2. Uwagi wniesione przez [REDACTED] pismem z dnia 21 czerwca 2024 r., dotyczące:
- 1) braku zgodności ustaleń projektu planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, tj. braku strefy zieleni urządzonej wyznaczonej w Studium oddzielającej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN zlokalizowane na północ od ul. Wywrockiego od dalszych terenów zlokalizowanych na północ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi;
 - 2) sposobu rozwiązania komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu miejscowego – wnioskując aby rozwiązania skomunikowania nowo powstałego osiedla z resztą miasta ustalono w sposób odpowiedzialny, uwzględniający interesy mieszkańców domów jednorodzinnych położonych przy projektowanych drogach, a przede wszystkim w sposób

spójny z obowiązującymi przepisami oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (załącznik nr 3: Rysunek informacyjny nr 1 – system transportowy).

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1.

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr LXXXV/1890/2023 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Dokument ten, dla obszaru objętego projektem planu jako dominujący kierunek zagospodarowania wskazuje mieszkalność. Wydziela dwa rodzaje obszarów mieszkaniowych oznaczonych symbolem B.M.2 i B.M.4. Na każdym z nich możliwa jest lokalizacja zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Obszary odróżniają się od siebie wysokością zabudowy i jej intensywnością. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu miejscowego, od strony południowej w Studium wyznaczono również obszar mieszkaniowy B.M.1, na którym nie dopuszczono jednak możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a tylko jednorodzinnej. W rejonie objętym projektem planu Studium wskazuje również obszary zieleni urządzonej B.ZP oraz teren o charakterystycznych zasadach zagospodarowania określony jako wybrany teren zieleni urządzonej i naturalnej (wyróżniony zielonym szrafem na obszarze mieszkaniowym B.M.4). Żaden jednak z ww. obszarów zielonych wyznaczonych w Studium nie separuje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od wielorodzinnej.

Dlatego uwaga wskazująca, że w projekcie planu nie uwzględniono strefy zieleni urządzonej wyznaczonej w Studium, oddzielającej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną od terenów na północ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną i usługi, nie jest uzasadniona.

Obydwa rodzaje zieleni wskazane w Studium uwzględnia projekt miejscowego planu. Zgodnie bowiem z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium. W projekcie planu wyznaczono zatem tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP. Wydzielono ponadto liniami podziału wewnętrznego tereny o szczególnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolem [zp] do zagospodarowania pod zielenią urządzonej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2.

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują drogi pozwalające na obsługę komunikacyjną przyszłej zabudowy. Teren opracowania graniczy częściowo z drogami klasy lokalnej – ul. Wywrockiego i ul. Strzelniczą. Niezbędny dla zagospodarowania tej części osiedla Staroniwa układ komunikacyjny został zaprojektowany m.in. w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa-Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części II. Fragment tego układu, wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa-Północ – II, uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXII/453/2016 z dnia 26 stycznia 2016 r., dotyczy również obszaru objętego projektem planu miejscowego. Wyznaczone w ww. obowiązujących miejscowych planach rozwiązania układu komunikacyjnego stanowią spójne powiązanie komunikacji tej części osiedla z układem drogowym miasta. Na podstawie tych dokumentów miasto systematycznie podejmuje kroki

dotyczące wykupu gruntów i realizacji kolejnych inwestycji. Przyjęte rozwiązania są zgodne ze Studium, w tym z załącznikiem nr 3 Studium: Rysunek informacyjny nr 1 – system transportowy, który wskazuje przebiegi ważniejszych dróg miejskich. Wyznaczone w ww. planach miejscowych tereny ważniejszych dróg miejskich (są to drogi klas zbiorczych czy głównych) odpowiadają kierunkom przebiegu określonymi w Studium. Studium nie reguluje lokalizacji dróg klas niższych.

Projekt planu podtrzymuje układ przesadzony w obowiązujących planach miejscowych, dostosowując go nieznacznie do aktualnych potrzeb nowego osiedla poprzez ich poszerzenie, w tym korektę szerokości linii rozgraniczających. W granicach obszaru wskazano wyłącznie rozwiązania o charakterze osiedlowym, związanym bezpośrednio z obsługą zabudowy w obszarze planu i jego rejonie. Są to drogi niższych klas - lokalne i dojazdowe. Są one niezbędne dla dobrej jakości życia przyszłych mieszkańców zapewniając dostęp do miejsca zamieszkania, usług, w tym również społecznych, komfort użytkowania, poruszania się pieszych i rowerzystów i dostępności dla pojazdów specjalnych (karetki pogotowia, straż pożarna).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

3. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE]
pismem z dnia 25 czerwca 2024 r. (data wpływu 26 czerwca 2024 r.), właściciela działek nr: 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212, dotycząca zmiany zapisów w zakresie parametrów sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych z zapisu dotyczącego całego obszaru planu miejscowego do zapisów szczegółowych dotyczących jednostek planistycznych, jednocześnie wnioskując o określenie parametru dla obszaru 1MW na poziomie 90 mm (§ 7 ust. 2 pkt 2).

Rozpatrzenie uwagi:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące przekrojów sieci wodociągowej przeznaczonej do celów przeciwpożarowych reguluje § 9 ust. 3 oraz ust. 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. poz. 1030). Zgodnie z powyższymi przepisami sieć wodociagową przeciwpożarową, na której planuje się instalowanie hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych należy wykonywać jako sieć obwodową z przewodów stalowych, o minimalnej średnicy 100 mm. Dla odgałęzień tej sieci, średnica przewodów wynika z obliczeń hydraulicznych. W przypadku sieci rozgałęzieniowej średnice przewodów wodociagowych przeznaczonych do celów przeciwpożarowych nie mogą być mniejsze niż 125 mm. Ponadto zgodnie z § 9 ust. 7 pkt 4 ww. rozporządzenia dopuszcza się stosowanie mniejszej średnicy przewodów wodociagowych, tj. nie mniejszej niż 80 mm wyłącznie w przypadku rozbudowy lub modernizacji istniejącego wodociagu w jednostce osadniczej o liczbie mieszkańców nieprzekraczającej 2000.

Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) definiuje jednostkę osadniczą jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi. Ponadto art. 2 pkt 3 tej ustawy definiuje miasto jako jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami, zaś art. 2 pkt 9 osiedle jako zespół mieszkaniowy

stanowiący integralną część miasta. Każda jednostka osadnicza, jaką jest wieś czy miasto, stanowi wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi, który podlega ciągłym przemianom. Wobec powyższego miasto Rzeszów należy traktować jako jednostkę osadniczą o liczbie mieszkańców przekraczającej 2000, a nie część tego miasta.

W związku z powyższym, nieuzasadnione jest jednostkowe obniżenie wymaganych parametrów sieci do celów przeciwpożarowych dla terenu 1MW do 90 mm. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r., skorygowano natomiast ustalenia w zakresie rozbudowy sieci do celów przeciwpożarowych bez powoływania się na konkretne wartości średnic, które regulują przepisy ww. rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagę w części nie uwzględnia się.

4. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] pismem z dnia 27 czerwca 2024 r. (data wpływu 1 lipca 2024 r.), dotyczące działki nr 143 obr. 212, w tym:
- 1) zmniejszenia strefy od czynnego odwiertu gazowego, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym;
 - 2) zmniejszenia terenu ZP na wskazanej nieruchomości;
 - 3) zmniejszenia strefy ochronnej od gazociągu.

Rozpatrzenie uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Prezydent Miasta Rzeszowa zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego oraz możliwości składania wniosków. Następnie sporządza projekt uwzględniając treść tych wniosków w koniecznym zakresie, co stanowi podstawę uzyskania na etapie procedowania projektu pozytywnej opinii od ww. instytucji i organów. Operator sieci gazociągowej – PKN ORLEN S.A. - Oddział PGNiG w Sanoku, zgodnie z obowiązującymi go przepisami zawartymi w § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812), wniósł o zaznaczenie w załączniku graficznym projektu planu lokalizacji czynnych odwiertów gazowych wraz ze strefami wolnymi od zabudowy w promieniu 50 m. Wobec powyższego nie ma podstaw prawnych aby ww. strefa wskazana była w innym zakresie niż wynika to z wniosku właściwego organu, tj. 40 m. Ustalenia planu dla terenu MW nie ograniczają jednak możliwości wykorzystania części działki zlokalizowanej w strefie wolnej od zabudowy na cele mieszkaniowe jeśli będzie to wynikać z obowiązujących przepisów prawa. Strefa została wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie ustalenie projektu planu miejscowego. W § 7 ust. 1 pkt 3 nakazuje się przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić m.in. przebieg istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym również związanych z wydobyciem gazu ziemnego: odwiertów gazowych i gazociągów kopalnianych), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Przez przywołane przepisy rozumie się ich cały zbiór, w tym również te pozwalające na odstępstwa czy zmniejszanie

odległości w określonym przez te przepisy trybie. Będzie można z nich skorzystać po uchwaleniu planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) w rozdziale „III.3.1.3. Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej” określono standardy urbanistyczne dla terenów zieleni urządzonej. Zgodnie z zawartą polityką przestrzenną miasta należy dążyć do zapewnienia powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zielonych o funkcji wypoczynkowej (zieleń elementarna, osiedlowa i ogólnomiejaska) oraz zieleni o funkcji sportowo-rekreacyjnej z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wieku (dzieci, młodzież, osoby pracujące, seniorzy aktywni, seniorzy starsi). Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić ją w promieniu dojazdu 700 m przy minimalnym wskaźniku 5m² powierzchni terenu zieleni na mieszkańca.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan powinien uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Stosownie do art. 20 ustawy, projekt planu kontynuuje kierunki zagospodarowania wyznaczone w Studium. Dąży do wykształcenia spójnej przestrzennie jednostki o wysokiej jakości życia. Nowa jednostka mieszkaniowa wraz z zabudową sąsiednią będą tworzyć osiedle charakteryzujące się dużą intensywnością zabudowy, co wpłynie istotnie na liczbę jej przyszłych mieszkańców. Plan miejscowy nie tylko wyznacza tereny nowej zabudowy, ale tworzy warunki sprzyjające prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Nowe tereny zieleni urządzonej mają służyć rekreacji i wypoczynkowi ogólnodostępnemu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3.

W ustaleniach projektu planu miejscowego, w tym w części graficznej planu nie określono i nie wskazano stref od gazociągów. Oznaczenia informacyjne części graficznej planu informują o przebiegu gazociągów kopalnianych, od których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz parametrami ustalonymi przez operatora gazociągu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

5. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE],
[REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca działek nr 290/1 i nr 291/1 obr. 212;
6. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE],
pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca działki nr 294/10 obr. 212;
7. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE],
[REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca działki nr 293/4 obr. 212;
8. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE],
pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca działki nr 111/1 obr. 212

o jednobrzmiącej treści w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozpatrzenie uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej czy technicznej.

W świetle art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 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 w ramach wykonywania władztwa planistycznego uprawniona jest do rozstrzygania o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, dlatego wprowadzone dla m.in. działek nr: 290/1, 291/1, 294/10, 293/4 oraz 111/1, obr. 212 ograniczenia w zagospodarowaniu wskazujące na inne niż zabudowa wielorodzinna przeznaczenie terenu nie są nieuzasadnione. W projekcie wyznaczono teren oznaczony symbolem UE przeznaczony pod usługi edukacji, gdyż jest on niezbędny dla zapewnienia rezerwy terenowej pod realizację zadań publicznych, do których zobligowana jest gmina, w szczególności w zakresie oświaty.

W wyniku postępującej urbanizacji tej części miasta, w szczególności osiedli Staroniwa i Franciszka Kotuli i zmiany sposobu użytkowania dotychczasowych nieużytków czy pól, stopniowo będzie wzrastać również liczba mieszkańców tych osiedli. W samych granicach obszaru objętego planem docelowo może pojawić się ich nawet około kilku tysięcy. Przeprowadzona na potrzeby projektu planu miejscowego analiza zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną w tej części miasta wykazała, że już w chwili obecnej istniejące w sąsiedztwie placówki oświatowe dysponują liczbą miejsc mniejszą niż aktualne zapotrzebowanie na nie. Biorąc zatem pod uwagę, że oprócz obszaru objętego planem, zabudowa mieszkaniowa powstawać będzie również w bezpośrednim jego sąsiedztwie (na podstawie obowiązujących miejscowych planów: nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, nr 140/11/2006 – I Staroniwa Północ w Rzeszowie, nr 140/11/2006 – II Staroniwa Północ w Rzeszowie) niezbędne jest zarezerwowanie terenu pod usługi edukacji a nie tylko pod zabudowę mieszkaniową. Lokalizacja funkcji edukacyjnych w projekcie planu jest optymalna w stosunku do lokalizacji szkół istniejących i obszarów, na których może pojawić się nowa zabudowa mieszkaniowa.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

9. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
10. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
11. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
12. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działek nr 284 i 285/1 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
13. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE] pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;

14. Uwagi wniesione przez [REDACTED], właściciela działek nr 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212, [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.

o jednobrzmiącej treści, dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, w tym:

- 1) wyznaczenia w ramach terenu 1MW obszaru wyłączzonego z obowiązywania zapisów planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 (obszar obejmujący działki posiadające pozwolenie na budowę oraz działki położone pomiędzy działkami z pozwoleniem na budowę a terenem oznaczonym UE);

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag, których cel jest analogiczny jak uwagi w pkt 1:

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 5,
- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Decyzje o odstąpieniu od opracowywania planu lub o zmianie granic obszaru objętego planem (np. wyłączenie części terenów z opracowania) mogą być podjęte wyłącznie przez radę gminy w formie stosownej uchwały.

Uwzględnienie uwagi polegającej na wyznaczeniu w ramach terenu 1MW obszaru wyłączonego z obowiązywania zapisów projektu planu obejmującego działki nr: 281/1, 280/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, byłoby sprzeczne z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr LXVII/1458/2022 z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie. Teren objęty opracowaniem stanowi przedmiot dużego zainteresowania inwestorów. Wyrazem tego są liczne wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, o charakterze bardzo zróżnicowanej w skali zamierzeń zabudowy mieszkaniowej (niskiej, średniowysokiej i wysokiej). Intencją uchwały jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby tej części miasta.

Uchwalenie miejscowego planu przyczyni się do wykształcenia spójnej przestrzennie jednostki z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej o wysokiej jakości życia, kładąc nacisk na uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu 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 szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zawartość ustaleń planu miejscowego określa jednoznacznie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, w szczególności w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zatem zagadnienia, które realnie mają wpływ na parametry przyszłych budynków. Wprowadzenie do ustaleń planu miejscowego zapisu proponowanego przez składającego uwagę, tj. zapisu o następującej treści „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”, stanowi de facto brak wymaganych ww. ustawą unormowań. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje podstaw do delegacji wymaganych ustaleń na etapie innych procedur administracyjnych, w szczególności pozwolenia na budowę. Ilekroć bowiem ustawodawca chce wprowadzić wymóg uwzględniania warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, czy też dopuszcza stosowanie odpowiednich odstępstw wprost

o tym stanowi w ustawie. Zadania właściwych organów określone są w aktach rangi ustawy i nie mogą być powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego. Wykroczenie poza te kompetencje oraz niespełnienie wymagań narzuconych ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zawartym w niej art. 28 ust. 1 jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego i podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3.

Projekt planu miejscowego, opracowywany jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiot ustaleń planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6, w planie miejscowym określa się w szczególności maksymalną wysokość zabudowy. Ustawodawca, ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wprowadził w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicję tego pojęcia i nie wprowadził upoważnienia ustawowego do jej zmiany.

Zgodnie z § 149 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), które reguluje sposób zapisów planu miejscowego i budowę tego aktu, w akcie normatywnym niższym rangą niż ustawa bez upoważnienia ustawowego nie formułuje się definicji ustalających znaczenia określeń ustawowych, w szczególności w akcie wykonawczym jakim jest plan miejscowy nie formułuje się definicji, które ustalałyby znaczenia określeń zawarte w ustawie upoważniającej.

Wobec powyższego jest nieuzasadnione i nieuprawnione wprowadzenie nowej definicji wysokości zabudowy i wykorzystanie w tym celu definicji wysokości budynku jaka obowiązywała w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Nie chciał tego sam ustawodawca, wprowadzając w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nową normę prawną w zakresie tej materii, sformułowaną w inny sposób niż reguluje to ww. rozporządzenie.

Przyjęta wysokość zabudowy zgodna jest ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.). Delegację ustawową do wprowadzenia tego wskaźnika do Studium daje § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), w związku z art. 10 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nimi, w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się parametry i wskaźniki, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. w szczególności wysokości zabudowy).

Należy dodać, że dokument Studium powstawał, podobnie jak plan miejscowy w oparciu o wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powstawał w czasie transformacji legislacyjnej w tej dziedzinie. Przy formułowaniu jego ustaleń brano pod uwagę projektowane zmiany przepisów, w tym definicję wysokości zabudowy. Studium nie zawiera zapisów pozwalających na interpretację znaczenia tego pojęcia w odmienny sposób niż wynika to z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania dotyczące przekrojów sieci wodociągowej przeznaczonej do celów przeciwpożarowych reguluje § 9 ust. 3 oraz ust. 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. poz. 1030). Zgodnie z powyższymi przepisami sieć wodociagową przeciwpożarową, na której planuje się instalowanie hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych należy wykonywać jako sieć obwodową z przewodów stalowych, o minimalnej średnicy 100 mm. Dla odgałęzień tej sieci, średnica przewodów wynika z obliczeń hydraulicznych. W przypadku sieci rozgałęzieniowej średnice przewodów wodociagowych przeznaczonych do celów przeciwpożarowych nie mogą być mniejsze niż 125 mm. Ponadto zgodnie z § 9 ust. 7 pkt 4 ww. rozporządzenia dopuszcza się stosowanie mniejszej średnicy przewodów wodociagowych, tj. nie mniejszej niż 80 mm wyłącznie w przypadku rozbudowy lub modernizacji istniejącego wodociagu w jednostce osadniczej o liczbie mieszkańców nieprzekraczającej 2000.

Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) definiuje jednostkę osadniczą jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi. Ponadto art. 2 pkt 3 tej ustawy definiuje miasto jako jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami, zaś art. 2 pkt 9 osiedle jako zespół mieszkaniowy stanowiący integralną część miasta. Każda jednostka osadnicza, jaką jest wieś czy miasto, stanowi wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi, który podlega ciągłym przemianom. Wobec powyższego miasto Rzeszów należy traktować jako jednostkę osadniczą o liczbie mieszkańców przekraczającej 2000, a nie część tego miasta.

W związku z powyższym, nieuzasadnione jest jednostkowe obniżenie wymaganych parametrów sieci do celów przeciwpożarowych dla terenu 1MW do 90 mm. Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r., skorygowano natomiast ustalenia w zakresie rozbudowy sieci do celów przeciwpożarowych bez powoływania się na konkretne wartości średnic, które regulują przepisy ww. rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagi w części nie uwzględnia się.

Ad 5.

Na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to obowiązek sprecyzowania w planie miejscowym przyszłego sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu przez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma dany teren pełnić. W projekcie, teren zieleni urządzonej 1ZP jednoznacznie wskazuje się do zagospodarowania pod publicznie dostępny samorządowy park – inwestycję celu publicznego (o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, z późn. zm.) o innym sposobie zagospodarowania niż teren 1MW o charakterze prywatnym. Ponadto w projekcie planu, dla terenu zieleni urządzonej ZP ustala się ten parametr w odniesieniu do powierzchni całego terenu, a dla terenu 1MW do powierzchni działki budowlanej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

15. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działek nr 257/5 i 257/6 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca zmiany przeznaczenia terenu 4MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozpatrzenie uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu 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). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Stosownie do art. 1 ust. 3 ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. W granicach obszaru planu wydanych zostało kilka decyzji o warunkach zabudowy oraz dwa pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym jedno na terenie 4MW będącym przedmiotem uwagi. Prezydent miasta w trakcie rozpatrzenia wniosków uwzględnił wydane decyzje administracyjne, kontynuując przeznaczenie działek w zakresie nienaruszającym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.).

Przyjęte w planie ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, w tym decyzje o lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o określonym charakterze, jednorodzinnej lub wielorodzinnej mają na celu kształtowanie w granicach obszaru objętego projektem planu i jego sąsiedztwie spójnej przestrzeni i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej do życia dla przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy. Zmiana przeznaczenia terenu 4MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną prowadziłyby do powstania dysonansu przestrzennego.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są kierunkami określonymi ww. Studium dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium.

Obszar objęty projektem planu to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także większej dostępności ekonomicznej. Zasadne jest zatem racjonalne wykorzystanie jego potencjału, do czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

16. Uwagi wniesione przez [REDACTED]
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
17. Uwagi wniesione przez [REDACTED]
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
18. Uwagi wniesione przez [REDACTED]
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
19. Uwagi wniesione przez [REDACTED]
[REDACTED] pismem z dnia 4 lipca 2024 r.

o jednobrzmiącej treści, dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
- 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
- 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
- 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
- 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu 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). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennej i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy.

Ustalone przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania pozwalają na wykształcenie się, w miejscu dotychczasowych nieużytków lub pozostałości terenów rolniczych, uporządkowanego i zwartego przestrzennie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania. Oprócz funkcji mieszkaniowej wskazano również inne, w szczególności: usługową zarówno o charakterze publicznym jak i komercyjnym, komunikacyjną, zieleni.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września

2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na obszarze objętym projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istnieje lub realizowana jest również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane zostały dwa pozwolenia na taką zabudowę. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także większej dostępności ekonomicznej. Zasadne jest zatem racjonalne wykorzystanie jego potencjału, do czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych.

Przy ustalaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę liczbę przyszłych potencjalnych mieszkańców. Obszar pozostaje w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, sukcesywnie uzupełniane przez nowe lokalizacje wskazywane w planach miejscowych i ich realizacje.

Projekt planu stawia na zrównoważony rozwój, ochronę środowiska oraz zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Wskazuje nowe tereny pod zieleń urządzoną – publicznie dostępne samorządowe parki o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha, stanowiące uzupełnienie takich terenów w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania, zarezerwowanych w obowiązujących miejscowych planach nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 - II na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania. Określa również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Stosownie do § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną powinien wynosić co najmniej 25%. Projekt planu zwiększa znacząco ten parametr, tj. do 40%. Przyjęte rozwiązania zgodne są z polityką miasta w zakresie konieczności przeciwdziałania negatywnym skutkom zmiany klimatu. Ustalenia projektu planu uwzględniają również uwarunkowania aerosanitarne obszaru, w szczególności dominacji w obszarze miasta wiatrów z kierunku zachodniego, południowo-zachodniego i południowego, które sprzyjają prawidłowemu nawietrzaniu tej części miasta. Aby nie zahamować korzyści jakie dają, projekt planu ogranicza długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji do 25 m. Dla opracowywanego obszaru nie stwierdzono występowania udokumentowanych siedlisk zwierząt.

Dla zapewnienia dobrej jakości życia przyszłych mieszkańców zapewniając dostęp do miejsca zamieszkania, usług, w tym również społecznych, komfort użytkowania, poruszania się pieszych i rowerzystów i dostępności dla pojazdów specjalnych (karetka pogotowia, straż pożarna) wyznaczono w niezbędnym zakresie tereny pod rozbudowę układ komunikacyjny. W granicach obszaru wskazano wyłącznie rozwiązania o charakterze osiedlowym, związanym bezpośrednio z obsługą zabudowy w obszarze planu i jego rejonie. Są to drogi niższych klas - lokalne i dojazdowe. Stanowią one kontynuację rozwiązań przyjętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części II.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

20. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW,

5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
- 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
- 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
- 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
- 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych, biologicznie czynnych.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu 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). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy.

Ustalone przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania pozwalają na wykształcenie się, w miejscu dotychczasowych nieużytków lub pozostałości terenów rolniczych, uporządkowanego i zwartej przestrzennie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania. Oprócz funkcji mieszkaniowej wskazano również inne, w szczególności: usługową zarówno o charakterze publicznym jak i komercyjnym, komunikacyjną, zieleni.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na obszarze objętym projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istnieje lub realizowana jest również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane zostały dwa pozwolenia na taką zabudowę. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także większej dostępności ekonomicznej. Zasadne jest zatem racjonalne wykorzystanie jego potencjału, do

czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych.

Przy ustalaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę liczbę przyszłych potencjalnych mieszkańców. Obszar pozostaje w zasięgu dojazdu do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, sukcesywnie uzupełniane przez nowe lokalizacje wskazywane w planach miejscowych i ich realizacji.

Projekt planu stawia na zrównoważony rozwój, ochronę środowiska oraz zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Wskazuje nowe tereny pod zieleni urządzoną – publicznie dostępne samorządowe parki o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha, stanowiące uzupełnienie takich terenów w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania, zarezerwowanych w obowiązujących miejscowych planach nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 - II na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania. Określa również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Stosownie do § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną powinien wynosić co najmniej 25%. Projekt planu zwiększa znacząco ten parametr, tj. do 40%. Przyjęte rozwiązania zgodne są z polityką miasta w zakresie konieczności przeciwdziałania negatywnym skutkom zmiany klimatu. Ustalenia projektu planu uwzględniają również uwarunkowania aerosanitarnie obszaru, w szczególności dominacji w obszarze miasta wiatrów z kierunku zachodniego, południowo-zachodniego i południowego, które sprzyjają prawidłowemu nawietrzaniu tej części miasta. Aby nie zahamować korzyści jakie dają, projekt planu ogranicza długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji do 25 m.

Dla zapewnienia dobrej jakości życia przyszłych mieszkańców zapewniając dostęp do miejsca zamieszkania, usług, w tym również społecznych, komfort użytkowania, poruszania się pieszych i rowerzystów i dostępności dla pojazdów specjalnych (karetka pogotowia, straż pożarna) wyznaczono w niezbędnym zakresie tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego. W granicach obszaru wskazano wyłącznie rozwiązania o charakterze osiedlowym, związanym bezpośrednio z obsługą zabudowy w obszarze planu i jego rejonie. Są to drogi niższych klas - lokalne i dojazdowe. Stanowią one kontynuację rozwiązań przyjętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części II.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

21. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE],
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
22. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE],
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.

o jednobrzmiącej treści, dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
- 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;
- 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
- 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;

5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych.

Rozpatrzenie uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu 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). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy.

Ustalone przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania pozwalają na wykształcenie się, w miejscu dotychczasowych nieużytków lub pozostałości terenów rolniczych, uporządkowanego i zwartego przestrzennie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania. Oprócz funkcji mieszkaniowej wskazano również inne, w szczególności: usługową zarówno o charakterze publicznym jak i komercyjnym, komunikacyjną, zieleni.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na obszarze objętym projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Teren, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istnieje lub realizowana jest również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane zostały dwa pozwolenia na taką zabudowę. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także większej dostępności ekonomicznej. Zasadne jest zatem racjonalne wykorzystanie jego potencjału, do czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych.

Przy ustalaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę liczbę przyszłych potencjalnych mieszkańców. Obszar pozostaje w zasięgu dojazdu do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, sukcesywnie uzupełniane przez nowe lokalizacje wskazywane w planach miejscowych i ich realizacje.

Projekt planu stawia na zrównoważony rozwój, ochronę środowiska oraz zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. Wskazuje nowe tereny pod zieleni urządzoną – publicznie dostępne samorządowe parki o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha, stanowiące uzupełnienie takich terenów w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania, zarezerwowanych w obowiązujących miejscowych planach nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 - II na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania. Określa również minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Stosownie do § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną powinien wynosić co najmniej 25%. Projekt planu zwiększa znacząco ten parametr, tj. do 40%. Przyjęte rozwiązania zgodne są z polityką miasta w zakresie konieczności przeciwdziałania negatywnym skutkom zmiany klimatu. Ustalenia projektu planu uwzględniają również uwarunkowania aerosanitarne obszaru, w szczególności dominacji w obszarze miasta wiatrów z kierunku zachodniego, południowo-zachodniego i południowego, które sprzyjają prawidłowemu nawietrzaniu tej części miasta. Aby nie zahamować korzyści jakie dają, projekt planu ogranicza długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji do 25 m.

Dla zapewnienia dobrej jakości życia przyszłych mieszkańców zapewniając dostęp do miejsca zamieszkania, usług, w tym również społecznych, komfort użytkowania, poruszania się pieszych i rowerzystów i dostępności dla pojazdów specjalnych (karetka pogotowia, straż pożarna) wyznaczono w niezbędnym zakresie tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego. W granicach obszaru wskazano wyłącznie rozwiązania o charakterze osiedlowym, związanym bezpośrednio z obsługą zabudowy w obszarze planu i jego rejonie. Są to drogi niższych klas - lokalne i dojazdowe. Stanowią one kontynuację rozwiązań przyjętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części II.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

23. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] właściciela działki nr 152 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.);
24. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE], pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.)

o jednobrzmiącej treści, dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212, w zakresie:

- 1) rozszerzenia części terenu wydzielonej linią podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [35] o około 3 m w kierunku południowym, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym „zmiany projektu mpzp”;
- 2) dosunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony północnej do pasa drogowego z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z terenem drogi lokalnej 1KDL;
- 3) rezygnacji z cofnięcia wyższej części zabudowy lub minimalizację tego cofnięcia określonego w zapisie „przy czym części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL” (§ 17 ust. 2 pkt 5);
- 4) zwiększenia szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji z 25 m do 30 m (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. c);

- 5) uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP;
- 6) możliwości lokalizowania i bilansowania dla terenu 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym jednostek 1KDL i 2KDD.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 4, 5 i 6,
- nie uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2 i 3.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Projekt planu kładzie nacisk na uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, wyznaczone zostały w sposób ściśle określony. W granicach linii rozgraniczających teren 6MW wydzielono liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [35] do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m. Ich lokalizacja powiązana jest z projektowanym osiedlowym układem komunikacyjnym i pierzejami tworzonymi przez lokalizowaną wzdłuż nich zabudowę. Celem takich ustaleń było dopuszczenie w ogólnej kompozycji osiedla, zabudowy o charakterze dominanty, wyróżniającej się w strukturze przestrzennej obszaru. Jej rola jest incydentalna. Nieuzasadnione jest zatem jej poszerzenie o kolejne 3 m. Z uwagi na to, że zamierzoną ideę kompozycji nie będzie burzyć znikoma korekta zasięgu zabudowy o charakterze dominanty, w projekcie planu zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r. skorygowano w niewielkim stopniu linię w taki sposób, aby przebiegała ona równolegle do linii rozgraniczającej teren 6MW z terenem drogi 1KDL, tj. w odległości 30,5 m. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2.

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

Dla zachowania ładu przestrzennego, w projekcie planu wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące lokalizację przyszłej zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy wyznaczono w projekcie planu wzdłuż ważniejszych projektowanych ulic lokalnych. Ich rolą jest kształtowanie przyszłej zabudowy w sposób tworzący pierzeje uliczne. W parterach budynków tam usytuowanych nakazano uwzględnienie funkcji usługowej, aby w przyszłości wykształciła się pierwsza linia zabudowy z „aktywną krawędzią”. Z uwagi na to, że zamierzoną w planie ideę pierzei nie będzie burzyć efekt wysuwania lub cofania elewacji niektórych budynków, a także ze względu na charakterystyczne ukształtowanie terenowe, zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 dopuszczono możliwość lokalizacji zabudowy względem obowiązującej linii zabudowy z pewną tolerancją. Nieuzasadnione jest z tego powodu jednak przesuwanie linii zabudowy

w określoną stronę, w szczególności z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 6MW z terenem drogi lokalnej 1KDL.

Projekt planu w przepisach ogólnych w § 4 ust. 1 pkt 11 definiuje pojęcie obowiązującej linii zabudowy, dopuszczając jej uzupełnianie i modyfikowanie w przepisach szczegółowych. W projekcie planu, w przepisach szczegółowych, definicja obowiązującej linii zabudowy wzdłuż drogi 1KDL została zmodyfikowana zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024, w sposób umożliwiający sytuowanie zabudowy względem niej, tj. poprzez dopuszczenie cofnięcia lub wysunięcia zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagę w części nie uwzględnia się.

Ad 3.

Projekt planu stawia za cel wykształcenie spójnej i przyjaznej w odbiorze przestrzennym jednostki mieszkaniowej. Wprowadza ustalenia, które mają na celu atrakcyjne i różnorodne kształtowanie elewacji i budowanie kompozycji zabudowy.

Służyć temu ma m.in. zapis nakazujący cofnięcie budynków lub części budynków wyższych niż 25 m od strony projektowanej drogi lokalnej 1KDL oraz ograniczenie w pierwszej linii zabudowy wysokości pierzei do 25 m w stosunku do skali człowieka, dążąc do prawidłowych proporcji przestrzennych ulic. Wobec tego rezygnacja z nakazu nie jest uzasadniona. Z uwagi na to, że idei nie zaburza natomiast minimalizacja odsunięcia i przybliżenie jej do linii rozgraniczającej teren 6MW z drogą 1KDL, skorygowano ten zapis na odległość nie mniejszą niż 8 m, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024. Zmianę tę wprowadzono do projektu planu, który później wyłożono do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagę w części nie uwzględnia się.

Ad 4.

Współczesne miasta stoją przed zadaniem osiągnięcia celów klimatycznych UE do 2030. Projekt planu kładzie nacisk na potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska, o których mowa w art. 1 ust. 2. Na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) na potrzeby projektu planu wykonywane jest opracowanie ekofizjograficzne. W dokumencie tym stwierdzono występowanie dominujących wiatrów w obszarze miasta z kierunku zachodniego, południowo-zachodniego i południowego sprzyjających prawidłowemu nawietrzaniu miasta.

Aby podtrzymać to korzystne nawietrzanie tej części miasta, projekt planu ogranicza długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji do 25 m. Wpłynie to pozytywnie na środowisko, warunki klimatyczne oraz zdrowie mieszkańców osiedla.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5.

Projekt planu miejscowego, opracowywany jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Stosownie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy oraz § 4 pkt 9 lit. b rozporządzenia, w planie miejscowym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, określając parametr minimalnego lub maksymalnego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.

Położenie granic działek budowlanych na terenie 6MW określono w § 17 ust. 4 pkt 3 projektu uchwały. Ustalono, że mają być one położone prostopadle do drogi publicznej z tolerancją 5° lub zgodnie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych. Zapis ten nie oznacza, że nie można dokonać podziału nieruchomości od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP. Ustala jedynie, że zastosowany kierunek linii podziału ma być taki jak określono w projekcie planu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 6.

Na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to obowiązek sprecyzowania w planie miejscowym przyszłego sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu przez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma dany teren pełnić.

Projektowane drogi publiczne będą tworzyć podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego projektem planu miejscowego. Ich podstawową rolą jest obsługa komunikacyjna terenów przewidzianych pod zabudowę. W ustaleniach projektu nie ma zakazu lokalizowania w pasach drogowych miejsc postojowych, a dla terenu drogi 1KDL sformułowano nawet nakaz ich lokalizacji. Priorytetem jest jednak realizacja podstawowych elementów drogi. Miejsca postojowe, które będą w nich zlokalizowane mają charakter drugorzędny. Istotne jest natomiast, że mają mieć również publiczny, czyli ogólnodostępny charakter, dlatego w projekcie planu nie przewiduje się możliwości bilansowania miejsc postojowych w pasach dróg.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

25. Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE] właścicielkę działki nr 124/3 obr. 212, [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca zaplanowania drogi 4KDD o szerokości 14 m, gdyż poszerzenie drogi KD.4 o ok. 6,5 m na krótkim odcinku tzn. pomiędzy 2KDL a 1KDD wydaje się nieuzasadnione.

Rozpatrzenie uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Dla zapewnienia dobrej jakości życia przyszłych mieszkańców zapewniając dostęp do miejsca zamieszkania, usług, w tym również społecznych, komfort użytkowania, poruszania się pieszych i rowerzystów i dostępności dla pojazdów specjalnych (karetka pogotowia, straż pożarna) wyznaczono w niezbędnym zakresie tereny pod rozbudowę układ komunikacyjny. W granicach obszaru wskazano wyłącznie rozwiązania o charakterze osiedlowym, związanym bezpośrednio z obsługą zabudowy w obszarze planu i jego rejonie. Są to drogi niższych klas - lokalne i dojazdowe. Stanowią one kontynuację rozwiązań przyjętych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części II.

Wyznaczony, w obowiązującym miejscowym planie nr 140/11/2006 – II Staroniwa Północ w Rzeszowie (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 stycznia 2016 r. uchwałą Nr XXII/453/2016), teren drogi publicznej klasy dojazdowej KD.4 objęty jest w części opracowanym projektem ZRID pn. „Budowa drogi KD.3 oraz odcinków dróg KD.4 i KD.6 w rejonie

ul. Wywrockiego”. Na podstawie tego projektu stwierdzono jednoznacznie, że szerokość terenu drogi *KD.4* w dotychczasowych jego liniach rozgraniczających (14 m) jest niewystarczająca do prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyszłej zabudowy. Na fragmencie drogi objętej projektem ZRID, dokonano podziałów geodezyjnych, które uwzględniają zgodne z projektem ZRID niezbędne poszerzenie terenu inwestycji drogowej, umożliwiające jej realizację w nominalnym przekroju ulicznym, uwzględniając istniejące uwarunkowania związane z ukształtowaniem terenu i zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Biorąc powyższe pod uwagę, zasadnym jest uwzględnienie tego faktu w opracowywanym planie miejscowym. Projekt planu przeznacza teren drogi dojazdowej 4KDD pod poszerzenie drogi dojazdowej *KD.4*, zlokalizowanej poza obszarem planu. Na terenie możliwa jest lokalizacja ścieżki rowerowej lub pieszko-rowerowej. Realizacja ww. ścieżki umożliwi uzyskanie spójnych powiązań pieszych lub rowerowych w granicach projektowanej jednostki mieszkaniowej. Zapewni również połączenie terenu infrastruktury społecznej (szkoła podstawowa, przedszkole) z terenem zieleni. Wpłynie to zasadnie na jakość życia przyszłych i obecnych mieszkańców.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

26. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] pismem z dnia 24 lutego 2025 r. (data wpływu 26 lutego 2025 r.);
27. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE], pismem z dnia 24 lutego 2025 r. (data wpływu 26 lutego 2025 r.)

o jednobrzmiącej treści, dotyczące ustaleń § 17 odnoszących się do terenu 6MW (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) i działek nr: 150, 148, 152, 151/1, 147, 146/1, 149, 153/1 obr. 212, a także ustaleń § 22 odnoszących się do terenu 2KDD (teren drogi dojazdowej), tj.:

- 1) § 17 ust. 2 pkt 1 – rozszerzenia pasa podziału wewnętrznego o ok. 3,5m w kierunku południowym – lokalizacja w odległości 34 m od granicy z jednostką planistyczną 1KDL, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym pt. „zmiany projektu mpzp”;
- 2) § 17 ust. 2 pkt 3 lit. a – umożliwienia lokalizacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m w licu obowiązującej linii zabudowy oraz korekty i ujednolicenia parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- 3) § 17 ust. 2 pkt 7 lit. c:
 - a) dopuszczenia długości do 30 m elewacji budynków wyższych niż 25 m,
 - b) usunięcia zapisu dotyczącego ilości kondygnacji,
 - c) korekty i ujednolicenia parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a;
- 4) § 17 ust. 3 pkt 3 – uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu oznaczonego KR-KP od strony zachodniej przedmiotowej jednostki 6MW;
- 5) § 17 ust. 4 pkt 3 – uwzględnienia możliwości lokalizowania i bilansowania dla jednostki 6MW miejsc postojowych poza granicą działki budowlanej, w pasie drogowym jednostki 1KDL i 2KDD z uwagi na lokalizację usług i konieczność zaprojektowania przy drogach miejsc postojowych ogólnodostępnych;
- 6) § 22 ust. 2 – dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych na terenie 2KDD i uwzględniania możliwości bilansowania dla jednostki 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1.

Projekt planu kładzie nacisk na uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, wyznaczone zostały w sposób ściśle określony. W granicach linii rozgraniczających teren 6MW wydzielono liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [35] do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m. Ich lokalizacja powiązana jest z projektowanym osiedlowym układem komunikacyjnym i pierzejami tworzonymi przez lokalizowaną wzdłuż nich zabudowę. Celem takich ustaleń było dopuszczenie w ogólnej kompozycji osiedla, zabudowy o charakterze dominanty, wyróżniającej się w strukturze przestrzennej obszaru. Jej rola jest incydentalna. Zasięg terenu, na którym możliwa jest realizacja zabudowy do 35 m został w projekcie zwiększony w wyniku uwzględnienia uwag złożonych po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu (Zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r.) na wniosek tej samej strony. Nieuzasadnione jest zatem jej dalsze przesunięcie o kolejne 3,5 m.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2.

Projekt planu stawia za cel wykształcenie spójnej i przyjaznej w odbiorze przestrzennym jednostki mieszkaniowej. Wprowadza ustalenia, które mają na celu atrakcyjne i różnorodne kształtowanie elewacji i budowanie kompozycji zabudowy.

Służyć temu ma m.in. zapis nakazujący cofnięcie budynków lub części budynków wyższych niż 25 m od strony projektowanej drogi lokalnej 1KDL oraz ograniczenie w pierwszej linii zabudowy wysokości pierzei do 25 m, mając na uwadze skalę człowieka i kontekst przestrzenny. Wobec tego korekta umożliwiająca lokalizację takiej zabudowy w licu obowiązującej linii zabudowy nie jest uzasadniona i jest sprzeczna z przyjętymi zasadami kompozycji przestrzennej.

Ponadto nie jest zasadnym korekta mająca na celu ujednolicenie parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem w § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a. Taki sposób kształtowania zabudowy przyjęto nie tylko na przedmiotowym ale i sąsiednim terenie 7MW. Jest to ogólnie przyjęta zasada kształtowania kompozycji zabudowy, mająca na celu zachowanie spójności całej jednostki mieszkaniowej w opracowywanym planie miejscowym.

Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3.

Współczesne miasta stoją przed zadaniem osiągnięcia celów klimatycznych UE do 2030. Projekt planu kładzie nacisk na potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska, o których mowa w art. 1 ust. 2. Na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) na potrzeby projektu planu wykonywane jest opracowanie ekofizjograficzne. W dokumencie tym stwierdzono występowanie dominujących wiatrów w obszarze miasta z kierunku zachodniego, południowo-zachodniego i południowego sprzyjających prawidłowemu nawietrzaniu miasta.

Aby podtrzymać to korzystne nawietrzanie tej części miasta, projekt planu ogranicza długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji do 25 m. Wpłynie to pozytywnie na środowisko, warunki klimatyczne oraz zdrowie mieszkańców osiedla.

Ponadto nie jest zasadnym korekta mająca na celu ujednolicenie parametru wysokości z 25 m do 26 m zgodnie z zapisem w § 17 ust. 2 pkt 6 lit. a. Taki sposób kształtowania zabudowy przyjęto nie tylko na przedmiotowym ale i sąsiednim terenie 7MW. Jest to ogólnie przyjęta zasada kształtowania kompozycji zabudowy, mająca na celu zachowanie spójności całej jednostki mieszkaniowej w opracowywanym planie miejscowym.

Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4.

Projekt planu miejscowego, opracowywany jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Stosownie art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy oraz § 4 pkt 9 lit. b rozporządzenia, w planie miejscowym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, określając parametr minimalnego lub maksymalnego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.

Położenie granic działek budowlanych na terenie 6MW określono w § 17 ust. 4 pkt 3 projektu uchwały. Ustalono, że mają być one położone prostopadle do drogi publicznej z tolerancją 5° lub zgodnie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych. Zapis ten nie oznacza, że nie można dokonać podziału nieruchomości od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP. Ustala jedynie, że zastosowany kierunek linii podziału ma być taki jak określono w projekcie planu.

Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5, 6.

Na podstawie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym ustala się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to obowiązek sprecyzowania w planie miejscowym przyszłego sposobu zagospodarowania i wykorzystania terenu przez takie sformułowania, które jednoznacznie wskazują, jaką funkcję ma dany teren pełnić.

Projektowane drogi publiczne będą tworzyć podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego projektem planu miejscowego. Ich podstawową rolą jest obsługa komunikacyjna terenów przewidzianych pod zabudowę. W ustaleniach projektu nie ma zakazu lokalizowania w pasach drogowych miejsc postojowych, a dla terenu drogi 1KDL sformułowano nawet nakaz ich lokalizacji. Priorytetem jest jednak realizacja podstawowych elementów drogi. Miejsca postojowe, które będą w nich zlokalizowane mają charakter drugorzędny. Istotne jest natomiast, że mają mieć również publiczny, czyli ogólnodostępny charakter, dlatego w projekcie planu nie przewiduje się możliwości bilansowania miejsc postojowych w pasach dróg.

Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego 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 XXV/419/2025
Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie
ul. Wywrockiego w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/1458/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r.

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 22,20 ha. Położony jest w północno-zachodniej części osiedla Staroniwa, pomiędzy ul. Wywrockiego, ul. Strzelniczą oraz terenem zamkniętym Strzelnicy wojskowej „Staroniwa”.

Aktualnie jest to teren w przeważającym stopniu niezagospodarowany, jedynie w rejonie skrzyżowania ul. Strzelniczej z ul. Wywrockiego zabudowany 4 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.

Na ww. obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: nr 140/11/2006-I Staroniwa Północ w Rzeszowie, uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XI/234/2011 z dnia 31 maja 2011 r. oraz nr 140/11/2006-II Staroniwa Północ w Rzeszowie, uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXII/453/2016 z dnia 26 stycznia 2016 r. Plany te w granicach opracowania zabezpieczają niezbędne tereny pod komunikację drogową dla obsługi przyszłego osiedla.

Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania, w tym przestrzenne i potrzeby tej intensywnie urbanizującej się części miasta.

Nowe funkcje obszaru, wskazane w projekcie planu stanowią bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie. Wyznaczono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z możliwością lokalizacji na jego części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MW-U), usług edukacji (UE), w szczególności szkoła podstawowa, przedszkole, zieleni urządzonej (ZP), komunikacji drogowej (KDL, KDD, KR-KP) oraz górnictwa i wydobywania lub zieleni urządzonej (G-ZP) zabezpieczający w niezbędnym zakresie funkcjonowanie istniejącej infrastruktury technicznej.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium dla terenu objętego planem, będącego częścią strefy miejskiej B, wyznaczono kierunki zagospodarowania przestrzennego pod obszary mieszkaniowe, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej czy usług oraz pod obszary zieleni urządzonej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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), a także zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu 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.).

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. W terminach określonych w ustawie wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniami Prezydenta Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostały przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia. Listę nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej, zasadne jest uchwalenie projektu planu.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022
w rejonie ul. Wywrockiego 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
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, dotyczą udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono je w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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, z późn. zm.), dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzenie projektu planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXVII/1458/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu planu, zgodnie z intencją ww. uchwały, ma na celu kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, dla uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, a także zabezpieczenia niezbędnych terenów pod infrastrukturę społeczną i techniczną, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby tej urbanizującej się części miasta.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami 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 dniu 9 listopada 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – gazecie codziennej „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 2 grudnia 2022 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 21 (dwadzieścia jeden) pism z wnioskami od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 22 stycznia 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

Wszystkie wnioski od właściwych instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Do projektu planu sporządzono materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazywania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Wnioski wynikające z ich analizy skutkowały podjęciem decyzji przestrzennych.

W dniu 30 stycznia 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu, z zaleceniem poszerzenia terenów oznaczonych symbolem [zp] w kierunku południowym. Następnie projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. Na dzień 12 czerwca 2024 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 4 lipca 2024 r.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 25 (dwadzieścia pięć) pism z uwagami od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 0050/403/2024 z dnia 25 lipca 2024 r. i uzupełnionego zarządzeniem Nr 0050/436/2024 z dnia 1 sierpnia 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Jedna z uwag, ze względu na masowo składane jednocześnie wnioski do projektu planu ogólnego, omyłkowo została zakwalifikowana jako wiosek do planu ogólnego. Po zweryfikowaniu, sposób jej rozpatrzenia rozstrzyga ww. zarządzenie Nr 0050/436/2024. Wpłynęły również 3 (trzy) pisma z uwagami po terminie.

W związku z uwzględnieniem uwag skorygowano projekt planu miejscowego. Zmiany wprowadzone do projektu nie miały charakteru istotnych, nie wpływały na przyjęte założenia programowe i kompozycję przestrzenną, poprawiały natomiast możliwości lokalizacji i realizacji przyszłej zabudowy. Zapisy projektu planu miejscowego dostosowano również do standardów wynikających z aktualnego orzecznictwa. Następnie projekt w niezbędnym zakresie przekazano ponownie do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2025 r. do 11 lutego 2025 r. Na dzień 30 stycznia 2025 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 25 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 (dwa) pisma z uwagami od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 281/2025 z dnia 12 marca 2025 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

W trakcie przeprowadzania procedury opracowywania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art. 1 ust. 3

Projekt planu miejscowego uwzględnia politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890 z dnia 26 września 2023 r.), które stawia za główny cel kreowanie miasta dobrego do życia, zaspokajającego potrzeby wszystkich mieszkańców. W toku procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym zakresie

uwzględniać złożone do planu wnioski i uwagi godząc interesy właścicieli nieruchomości, zainteresowanych inwestorów czy właścicieli nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem, z potrzebami ogólnymi osiedla i miasta. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu pozwalają zatem na realizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usług, zgodnie z oczekiwaniami stron postępowania. W niezbędnym zakresie zabezpieczono również tereny pod realizację inwestycji celu publicznego, tj. infrastrukturę komunikacyjną i społeczną, wymagane dla prawidłowego funkcjonowania rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej.

Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13-15 oraz art. 1 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, które określają obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, które określają dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań, mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Projekt planu miejscowego zajmuje powierzchnię ok. 22,20 ha. Położony jest w północno-zachodniej części osiedla Staroniwa. Charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu ze szczytem wzniesienia w zachodniej jego części. Obszar objęty projektem planu miejscowego jest w przeważającym stopniu niezabudowany. Zabudowa zlokalizowana jest w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Wywrockiego. Jest to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu występuje zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Obszar jest przedmiotem dużego zainteresowania inwestorów, czego wyrazem są wnioski o decyzje o warunkach zabudowy oraz wydawane w ich konsekwencji decyzje administracyjne. Przedmiotem wniosków jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa. Skala tych zamierzeń jest jednak bardzo różna. Wnioski dotyczą zabudowy mieszkaniowej niskiej, średniowysokiej jak i wysokiej. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania, w tym przestrzenne i potrzeby tej intensywnie urbanizującej się części miasta.

Nowe funkcje obszaru, wskazane w projekcie planu stanowią bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie. Składają się na nie tereny:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni ok. 14,12 ha,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług o powierzchni ok. 0,90 ha,
- usług edukacji o powierzchni ok. 2,28 ha,
- górnictwa i wydobywania lub zieleni urządzonej o powierzchni ok. 0,01 ha,
- dróg lokalnych o łącznej powierzchni ok. 2,62 ha,
- dróg dojazdowych o łącznej powierzchni ok. 0,79 ha,
- komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej o powierzchni ok. 0,08 ha,
- zieleni urządzonej o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha.

Ustalone przeznaczenia terenów dają możliwość wykreowania, w miejsce dotychczasowych pól i nieużytków wielofunkcyjnej i atrakcyjnej przestrzeni służącej różnym grupom odbiorców,

w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartymi. W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Uzupełniono je o funkcje usług komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło itp.). Wskazano również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu, w następstwie przeprowadzonych analiz zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną, zgodnie ze standardami określonymi w Studium, zarezerwowano teren pod usługi edukacji o charakterze podstawowym, w szczególności pod szkołę podstawową, przedszkole. Zabezpieczono również tereny zieleni urządzonej służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na poziomie elementarnym i osiedlowym, o standardzie uwzględniającym kierunki zagospodarowania wskazane w tym zakresie w Studium. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Występujący w obszarze planu układ komunikacyjny jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. W projekcie planu wyznaczono niezbędne elementy do jego rozbudowy (kontynuując ustalenia przyjęte w tym zakresie w obowiązujących planach miejscowych: nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie i nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie), zapewniając dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów jak i powiązanie z miejskim układem drogowym.

Projekt planu kładzie nacisk na zapewnienie ładu przestrzennego, tworząc samowystarczalną spójną przestrzennie jednostkę mieszkaniową (z przeważającym udziałem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Jest to zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są one najniższe, rosną w kierunku północnym. Pozwala to na eliminację ewentualnych konfliktów przestrzennych. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego ustalono również maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, zapewniające dobrą jakość życia przyszłym mieszkańcom i użytkownikom.

Ilość miejsc parkingowych obliczana będzie, zgodnie z tabelą w § 10 uchwały, w stosunku do powierzchni użytkowej. Definicja powierzchni użytkowej, a w konsekwencji w sposób jednolity powierzchni całkowitej w tekście uchwały, zostały doprecyzowane w stosunku do wersji uchwały przedstawionej podczas II wyłożenia publicznego, w celu uspołnienienia ich z przepisami Prawa budowlanego. Wprowadzona zmiana pozostaje bez wpływu na merytoryczne ustalenia planu i nie wymaga ponowienia procedury.

Dla zachowania ładu przestrzennego wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące przyszłą zabudowę, w szczególności kształtujące pierzeje zabudowy z usługami w parterach wzdłuż ważniejszych dróg lokalnych.

Ustalone przeznaczenia terenów oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania pozwalają na wykształcenie się, w miejscu dotychczasowych nieużytków lub pozostałości terenów rolniczych, uporządkowanego i zwartego przestrzennie wielofunkcyjnego zespołu zabudowy zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania, zgodnie z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla strefy miejskiej B, na której zlokalizowany jest obszar objęty projektem planu.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględnia:

- walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy, jej rozmieszczenie i parametry, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu i na obszarach sąsiednich,
- kontekst przestrzenny, stosując gradację wysokości zabudowy, z uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy istniejącej.

Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji.

art. 1 ust. 2 pkt 1a

Zastosowane rozwiązania w opracowanym planie realizują potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.). Nowe osiedle będzie spójne, zachowując równowagę pomiędzy czynnikiem gospodarczym, społecznym i ekologicznym. Wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, usługową czy edukacyjną, których realizacja będzie miała wpływ na rozwój społeczny i gospodarczy miasta. Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne, w celu ochrony klimatu oraz środowiska przyrodniczego. Ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej oraz wód opadowych i roztopowych, a także wykorzystania odnawialnych źródeł energii znacząco ograniczających szkodliwą emisję do atmosfery. Wskazano nowe tereny przeznaczone pod zieleni urządzoną i nakazano niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem prowadzonych analiz były:

- istniejący stan środowiska,
- potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu,
- przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko w wyniku realizacji ustaleń projektu planu,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W następstwie realizacji rozbudowy dróg w bezpośrednim sąsiedztwie, opracowywany teren zyskał na znaczeniu w skali miasta, stymulując rozwój i realizację inwestycji w tym rejonie. Celem planu jest uzyskanie spójnych rozwiązań przestrzennych i prawidłowych powiązań komunikacyjnych (wyartykułowanych w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz zabezpieczenie niezbędnego terenu pod usługi edukacji.

Proces urbanizacji dotąd niezagospodarowanego terenu przyczyni się do utraty dotychczasowych zbiorowości roślin, w chwili obecnej głównie ruderalnej i segetalnej. Nastąpi to zarówno na terenach przeznaczonych pod komunikację jak i zabudowę mieszkaniową czy usługową. Projekt planu równoważy ten proces wskazując nowe tereny pod zieleni urządzoną – publicznie dostępne samorządowe parki o łącznej powierzchni ok. 1,40 ha, a także określa minimalny udział powierzchni

biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w promieniu dościa 150 m, nakazuje lokalizację zieleni elementarnej, o której mowa w Studium (rozdział III.3.1.3 „Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej”), która zapewni mieszkańcom dostęp do terenów zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ich zamieszkania. Dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która incydentalnie może się pojawić w granicach planu, funkcję tę będą pełniły tereny zieleni urządzonej wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie: nr 140/11/2006 – I Staroniwa Północ w Rzeszowie (np. teren ZP.2) oraz nr 140/11/2006 – II Staroniwa Północ w Rzeszowie (teren ZP).

W części graficznej planu miejscowego, na terenie przeznaczonym pod zieleni urządzonej oraz na częściach terenów zabudowy mieszkaniowej wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolem [zp], wskazano orientacyjny przebieg głównych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych. Idea ciągów zgodna jest z zasadami zagospodarowania ustalonymi na ww. terenach, dla których komunikacja pieszo-rowerowa stanowi przeznaczenie uzupełniające, nie precyzując lokalizacji tej komunikacji. Przedstawiony w części graficznej planu miejscowego przebieg ciągów również ma jedynie charakter informacyjny, intencjonalnie niewiążący a stanowiący sugestię dla przyszłych realizatorów planu miejscowego, aby spójnie powiązać różnorodne przestrzenie.

Tereny, na których przewidziano funkcję usługową i komunikacyjną mogą stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nakazuje odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, a także dopuszcza zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych niskoemisyjnych, zeroemisyjnych lub odnawialnych źródeł energii. Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

Teren opracowania w całości położony jest na obszarze i terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-1” oraz złóż gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów” – GZ4617. Projekt planu uwzględnia w niezbędnym zakresie ochronę złóż kopalin. Uwzględnia uwarunkowania dla istniejących czynnych odwiertów gazowych i gazociągów kopalnianych, poprzez stosowne ustalenia projektu planu (np. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 7 ust. 1 pkt 3 i 4) lub adekwatne przeznaczenie terenu (w szczególności zieleni urządzonej lub wydzieleniem części terenu zabudowy mieszkaniowej pod zieleni ogólnodostępną).

W granicach planu nie wykazano występowania cieków powierzchniowych, ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich stref ochronnych. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska wodno-gruntowego. Plan dopuszcza przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury sanitarnej i deszczowej dla odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych.

Realizacja planu może przyczynić się do okresowego pogorszenia stanu środowiska, w wyniku niezbędnych na etapie inwestycyjnym prac budowlanych, jednakże występujące korzystne warunki przewietrzania, które projekt podtrzymuje poprzez ograniczenia w długości elewacji budynków lub części budynków czy gradacji wysokości zabudowy, zniwelują te działania.

W granicach przedmiotowego projektu planu nie występują obiekty przyrodnicze, gatunki roślin oraz siedliska objęte ochroną prawną, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.). Obszar opracowania położony jest poza terenami Natura 2000 oraz Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 425. W granicach obszaru objętego projektem planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Wskazane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie terenów, w tym duży udział terenów zieleni urządzonej, przyjęty udział powierzchni biologicznie czynnej, przyjęte zasady gospodarowania wodami opadowymi oraz przyjęty sposób zaopatrzenia w energię ciepłą będą sprzyjały zmniejszeniu podatności obszaru objętego planem na zmiany klimatu.

Ze względu na wprowadzone w planie ww. ustalenia, w tym nakazy i zakazy, projekt planu ogranicza lub eliminuje negatywny wpływ na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymagające ochrony. W sąsiedztwie, po stronie południowej obszaru objętego projektem planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Rzeszów 87 (AZP 103-76/78). Po północnej stronie natomiast, na terenie zamkniętym, zlokalizowany jest kompleks zabytkowych obiektów strzelnicy wojskowej nr 3216 składający się z budynku administracyjnego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i szeregu ziemno-murowanych obiektów infrastruktury (m.in. zespołu wiat murowanych, ziemnego kulochwytu głównego, wałów bocznych i poprzecznych, miejsc do strzelania, itp.). Projekt planu dzięki przyjętym ustaleniom, w tym wyznaczonym w niezbędnej odległości liniom zabudowy, nie będzie oddziałował negatywnie na ich funkcjonowanie i ochronę.

Przyjęty, stopniowany sposób kształtowania struktury wysokościowej obszaru objętego projektem planu, pozwala na realizację polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium m.in. w rozdziale III.3.4. „Walory i jakość przestrzeni” oraz w uchwale Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, w §12 ust. 2 pkt 10, jaką jest ochrona historycznej tożsamości Rzeszowa poprzez ochronę widoków na zabytkowe dominanty w śródmieściu, w tym Zamek Lubomirskich.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków oddziaływania na zdrowie ludzi i środowisko, w tym możliwości wystąpienia poważnych awarii, w następstwie realizacji ustaleń projektu planu. Projekt planu nie przeznaczają terenów pod funkcję produkcyjną. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto wskazane zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określają sposób odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych, a także gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury.

Projekt wyznacza tereny zieleni z przeznaczeniem pod publicznie dostępne samorządowe parki wydawnie zwiększające powierzchnie przeznaczone na taki cel w obowiązujących planach miejscowych uchwalonych w bezpośrednim sąsiedztwie (tj. nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie oraz nr 185/12/2009 – II na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II), powiązanych ze sobą terenami zieleni urządzonej [zp] wyznaczonymi na niektórych terenach zabudowy mieszkaniowej. W projekcie planu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W celu zachowania korzystnego przewietrzania przyszłego osiedla zastosowano gradację wysokości zabudowy, a także ograniczono długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji. Działania te wpłyną pozytywnie na ochronę zdrowia ludzi.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej) ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze

szczególnymi potrzebami. Tereny, na których przewidziano możliwość realizacji funkcji usługowej, zlokalizowano w sąsiedztwie projektowanych publicznych dróg, co ułatwi bezpośredni dostęp. Projekt nakazuje zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się tym osobom na terenach zieleni urządzonej, a także ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320, z późn. zm.). Zabezpieczenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie planu miejscowego, nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu planu zagospodarowania terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalono przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania aktywizują, niegdyś użytkowane rolniczo, obecnie w dużej mierze niezagospodarowane grunty. Otworzy to nowe możliwości inwestycyjne, w szczególności w zakresie realizacji różnorodnej funkcji mieszkaniowej i usługowej. Ustalono wskaźniki intensywności zabudowy i wysokości umożliwią ergonomiczne wykorzystanie terenów i realizację intensywnej zabudowy.

Wyznaczenie w projekcie planu terenów z przeznaczeniem pod infrastrukturę społeczną, w tym usługi edukacji i zieleni urządzonej, zgodnie ze standardami określonymi w Studium (rozdział III.3.1 „Mieszkańcy i infrastruktura społeczna”), a także infrastrukturę komunikacyjną, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty osób prywatnych i firm. Grunty należące do Gminy Miasto Rzeszów to nieruchomości przeznaczone pod komunikację publiczną (wyznaczoną już w obowiązujących miejscowych planach nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie oraz nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie). Jest ich jednak niewiele, dlatego wyznaczone w projekcie planu, w niezbędnym zakresie, tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego (usług publicznych, zieleni urządzonej – publicznie dostępne parki samorządowe oraz infrastruktury komunikacyjnej, w tym dróg publicznych) ingerują w grunty prywatne. Ich realizacja będzie wymagać od Gminy Miasto Rzeszów wykupu nieruchomości na ten cel przeznaczonych.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic, tj. z Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji Ośrodkiem Zamiejscowym w Rzeszowie.

art. 1 ust. 2 pkt 9

Ustalenia projektu planu nie naruszają potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalono przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnią odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługową, zieleni i komunikację.

W toku prac nad projektem planu miejscowego przeprowadzono analizę zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną dla obszaru objętego projektem planu i jego sąsiedztwa. Konsekwencją tej analizy była konieczność zarezerwowania niezbędnego terenu dla funkcji edukacji, w tym w szczególności dla realizacji szkoły podstawowej. W następstwie postępującego zagospodarowania

i urbanizowania tej części miasta, nastąpi bowiem znaczny przyrost liczby mieszkańców. Aby zapewnić im dobrą jakość życia wyznaczono również tereny zieleni urządzonej (pod publicznie dostępne samorządowe parki), a także niezbędną infrastrukturę komunikacyjną (drogi publiczne) zapewniającą dojsię i dojazd.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Ze względu na planowane zagospodarowanie przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Dopuszczono ich przebudowę i rozbudowę, określono minimalne parametry, a także sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W szczególności przepisy art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, z późn. zm.) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej poprzez rozbudowywane przyłącza. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W dniu 26 września 2023 r. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Studium, w którym określono kierunki rozwoju miasta. Strukturę funkcjonalno-przestrzenną podzielono na strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania wyrażone brutto (w ich granicach mogą być lokalizowane różne funkcje: dominujące, uzupełniające i dopuszczone). Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie B – miejskiej. W tej intensywnie urbanizującej się części miasta nie przewiduje się rozwoju produkcji rolnej.

Mając na uwadze powyższe, w opracowanym projekcie planu nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod funkcję rolniczą.

art. 1 ust. 4 pkt 1

W granicach obszaru kontynuowany jest układ komunikacyjny zaprojektowany w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie i nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie. Układ ten powiązany jest z istniejącymi (ul. Wywrockiego, ul. Strzelniczą) lub projektowanymi drogami publicznymi, zapewniając ich ciągłość. Projekt planu dostosowuje ich parametry, w tym szerokości pasów drogowych do aktualnych potrzeb. Przeznaczenie terenów w projekcie planu, uzupełnione o ustalenia obowiązujących w sąsiedztwie planów miejscowych pozwoli na powstanie wielofunkcyjnego osiedla zabudowy mieszkaniowej z szeroką ofertą usługową, dostępem do zieleni o różnym charakterze, co będzie miało wpływ na minimalizowanie transportochłonności.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Obszar objęty planem sąsiaduje z drogami publicznymi: ul. Wywrockiego i ul. Strzelniczą, przy których zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego. Ponadto wraz z postępującą rozbudową sieci drogowej, systematycznie rozbudowywana jest sieć połączeń i infrastruktura publicznego transportu zbiorowego. Opracowany układ komunikacyjny nie wyklucza możliwości realizacji nowych połączeń na terenach

przeznaczonych pod drogi publiczne lokalne. Szerokości projektowanych ulic uwzględniają potencjalny ich przebieg. Zapewni to nie tylko dostępność do nowej zabudowy mieszkaniowej, ale i usług edukacji (szkoła podstawowa, przedszkole) czy ogólnomiejskich.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Wzdłuż istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych zrealizowano obustronne chodniki, a także ścieżki rowerowe na ul. Wywrockiego jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu uzupełnią: drogi lokalne i drogi dojazdowe, a także komunikacja drogowa wewnętrzna lub pieszo-rowerowa oraz ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy na wydzielonych liniach podziału częściach terenów [zp], wskazanych do zagospodarowania pod ogólnodostępną zielenią urządzone.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Obszar objęty planem jest zlokalizowany na osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Jest predysponowany do zabudowy. W rejonie objętym projektem planu postępuje systematycznie intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jak i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Sam teren opracowania zagospodarowany jest w niewielkim stopniu - zabudową mieszkaniową wielorodzinną w rejonie skrzyżowania ul. Strzelniczej i ul. Wywrockiego. Jest on jednak przedmiotem coraz częściej wydawanych decyzji administracyjnych pod tego typu zabudowę.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia wpisują się w kontekst przestrzenny obszaru poprzez działania harmonizujące kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. Realizacja nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami projektowanego planu, w sposób zwarty i zrównoważony, stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę nr XC/1975/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2018 – 2023. Częścią tego dokumentu jest Wieloletnia Prognoza Sporządzania Planów Miejscowych, w której miejscowy plan nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie znalazł się w grupie planów przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2025 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wynika z niej, że poza wydatkami związanymi z wykupem nieruchomości lub ich części przeznaczonych na różne cele publiczne, Gmina Miasto Rzeszów poniesie obciążenia finansowe wynikające z realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury komunikacyjnej), które należą do zadań własnych gminy (w szczególności budowy dróg publicznych). Nie prognozuje się, aby wejście w życie projektu planu miejscowego

wywołało skutki, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z kolei w toku oceny skutków finansowych po stronie wpływów przewiduje się możliwość pozyskania dochodów z tytułu opłaty planistycznej, z podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ze 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 mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej. Nie przewiduje się, aby wejście w życie projektu planu skutkowało możliwością naliczenia opłat adiacenckich.