

Uchwała Nr XXXII/586/2025

Rady Miasta Rzeszowa

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024
pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka
w Rzeszowie w części II.**

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 2025 r. poz. 1153) 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

uchwała, 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 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, zwany dalej planem miejscowym.

2.Plan miejscowy obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni około 14,1 ha, położone pomiędzy ul. Witolda, ul. Niemierskiego, al. Armii Krajowej a potokiem Młynówka, na osiedlu Mieszka I, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§2.Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) UH-UW – teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) UA – teren usług biurowych i administracji;
- 5) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) IE – teren elektroenergetyki;
- 10) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 11) ZP – teren zieleni urządzonej.

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

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, które są związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających lub alternatywnych lub na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania.

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

§4.1. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek z lokalami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi (usługowymi), w którym łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) stanowi nie mniej niż 20% i nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynek z lokalami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi (usługowymi), w którym łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 4) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną 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;
- 5) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 6) powierzchni całkowitej kondygnacji – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą kondygnacji zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;

- 7) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 10) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 11) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 12) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 13) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 14) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połaci większym niż 12°;
- 15) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°;
- 16) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć obiekt czytelnie wyróżniający się wysokością w przestrzeni, lokalizowany na zasadach określonych w ustaleniach planu miejscowego;
- 17) drodze rowerowej – należy przez to rozumieć drogę, o której mowa w art.8 ust.1¹ ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 18) budynku istniejącym – należy przez to rozumieć budynek, zaznaczony na mapie zasadniczej, na której został sporządzony załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego;
- 19) zieleni elementarnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej, znajdującej się na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni nie mniejszej niż 0,03 ha oraz nie mniejszej niż 0,2 m² na każdy 1,0 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie większym niż 150 m.

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

§5.1. W części graficznej planu miejscowego zostały uwidocznione stanowiska archeologiczne, wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa:

- 1) stanowisko archeologiczne Rzeszów 54 (AZP 103-76/29);
- 2) stanowisko archeologiczne Rzeszów 56 (AZP 103-76/32);
- 3) stanowisko archeologiczne Rzeszów 57 (AZP 103-76/33).

2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

3. Strefy ochrony stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2 należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§6. W części graficznej planu miejscowego został uwidoczniony obiekt Wydziału Zasilania Oddziału Okręgowego Narodowego Banku Polskiego, który obejmuje się ochroną jako dobro kultury współczesnej poprzez:

- 1) zakaz zmiany gabarytów i formy architektonicznej obiektu;

- 2) nakaz zachowania rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych od strony dróg publicznych.

§7.1. W części graficznej planu miejscowego został uwidoczniony zasięg powierzchni ograniczających przeszkody od lądowiska „Rzeszów-Szpital Wojewódzki” na potrzeby Szpitalnego Oddziału Ratunkowego przy Klinicznym Szpitalu Wojewódzkim nr 2 im. św. Jadwigi Królowej w Rzeszowie.

2. Tereny położone w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

§8.1. W części graficznej planu miejscowego został uwidoczniony obszar zagrożenia powodzią Młynówki.

2. Tereny, położone w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§9. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§10.1. 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, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbioru istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - d) dopuszcza się odprowadzenie części wód deszczowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony w lit. c nie jest możliwe, do kanalizacji deszczowej, rowów i cieków wodnych z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§11. Gospodarowanie odpadami:

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

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

- 1) system komunikacji w granicach obszarów objętych planem miejscowym tworzą:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR,
 - b) teren drogi zbiorczej 1KDZ,
 - c) teren drogi dojazdowej 1KDD,
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR,
 - e) teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej [kpp-zp],
 - f) teren komunikacji pieszo-rowerowej [kp];
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:
 - a) al. Armii Krajowej,
 - b) ul. Niemierskiego,
 - c) ul. Witolda.

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

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu lub alternatywnie rodzaj usługi		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	2,0	–
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,2	1,0
usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	3,0	1,0
	hurtownie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,5	1,0
usługi handlu wielkopowierzchniowego		<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	4,0	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	4,0	–
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	2,0	–
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	–
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	4,0	2,0
		<i>na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej</i>	2,0	–
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0

	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	1,5	1,0
	placówki opiekuńczo- wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	2,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo- badawcze	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	1,0	2,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +3 kiss&ride	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +3 kiss&ride	20,0*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +1 kiss&ride	20,0*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	20,0*
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	5,0	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie</i>	5,0	5,0

		<i>przebywać w budynku/obiekcie</i>		
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	8,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 100 m² powierzchni wystawienniczej</i>	3,0	3,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	5,0*
usługi biurowe i administracji	budynki biurowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	20,0*
	budynki administracji	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	10,0*

UWAGI:

1. ** Ileokroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
2. * Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
3. +...kiss&ride – należy przez to rozumieć wymóg wyznaczenia dodatkowych miejsc służących do krótkiego postoju, w ilości określonej w tabeli.
4. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
5. Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
6. Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
7. 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.

§14.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, określone w niniejszej uchwale mają zastosowanie wyłącznie do procedury, o której mowa w art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§15.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

§16.1.Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1MW-U, ustalając dla niego:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren pompowni wody,
 - c) teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług kultu religijnego.

2.Charakter usług – regionalne, ogólnomiejskie lub podstawowe.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz obowiązująca linia zabudowy dla pozostałych rodzajów zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) nakazuje się zabudowę w formie budynków usługowych lub budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 1, przy czym nakaz ten nie dotyczy:
 - a) przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit a i b,
 - b) wydzielonych liniami podziału wewnętrznego części terenu, oznaczonych symbolami: [20] i [26];
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 1, lit. a ustala się:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,9 i nie większa niż 1,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zielen elementarna,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m, przy czym na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego:
 - części terenu oznaczonej symbolem [d35] – dopuszcza się usytuowanie dominanty wysokościowej, w formie nie więcej niż trzech budynków o wysokości zabudowy nie większej niż 35,0 m,

- części terenu oznaczonej symbolem [26] – dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 26,0 m,
 - części terenu oznaczonej symbolem [20] – dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 20,0 m,
- e) gabaryty obiektów:
- dominanta wysokościowa – o nie więcej niż 11 kondygnacjach nadziemnych, przy czym powierzchnia całkowita każdej kondygnacji znajdującej się powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej nie może być większa niż 600 m²,
 - pozostałe obiekty – o nie więcej niż 8 kondygnacjach nadziemnych przy wysokości zabudowy do 26,0 m, o nie więcej niż 6 kondygnacjach nadziemnych przy wysokości zabudowy do 20,0 m i o nie więcej niż 4 kondygnacjach przy wysokości zabudowy do 14,0 m,
 - przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych;
- 6) dla usług podstawowych ustala się:
- a) możliwość lokalizacji w formie odrębnych budynków na nowo wydzielonych działkach budowlanych, według następujących zasad:
- udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 25%,
 - nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,5,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50%,
 - powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,35 ha,
 - wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m,
 - gabaryty obiektów – budynki o maksymalnie 4 kondygnacjach nadziemnych, przekryte dachami płaskimi, tarasami lub dachami zielonymi,
- b) możliwość lokalizacji w parterach budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych na powierzchni nie większej niż 45% powierzchni całkowitej kondygnacji parteru;
- 7) dla usług regionalnych lub ogólnomiejskich, w tym zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust.1 pkt 1, lit. b ustala się:
- a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%,
- d) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m, przy czym na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego:
- części terenu oznaczonej symbolem [d35] – dopuszcza się usytuowanie dominanty wysokościowej, w formie nie więcej niż trzech budynków o wysokości zabudowy nie większej niż 35,0 m,
 - części terenu oznaczonej symbolem [26] – dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 26,0 m,
 - części terenu oznaczonej symbolem [20] – dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 20,0 m,
- e) gabaryty obiektów:

- dominanta wysokościowa – o nie więcej niż 11 kondygnacjach nadziemnych, przy czym powierzchnia całkowita każdej kondygnacji znajdującej się powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej nie może być większa niż 600 m²,
 - pozostałe obiekty – o nie więcej niż 8 kondygnacjach nadziemnych przy wysokości zabudowy nie większej niż 26,0 m, o nie więcej niż 6 kondygnacjach nadziemnych przy wysokości zabudowy nie większej niż 20,0 m i o nie więcej niż 4 kondygnacjach przy wysokości zabudowy nie większej niż 14,0 m,
 - przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych;
- 8) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [mnw], na której dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, według następujących zasad:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - b) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,16 ha,
 - c) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 15%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,3,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60%,
 - f) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m,
 - g) gabaryty obiektów:
 - ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 2,
 - przekrycie obiektów – dachami stromymi lub dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych;
- 9) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [iwp], na której dopuszcza się pompownię wody, według następujących zasad:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - b) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%,
 - e) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m,
 - f) gabaryty obiektów – budynki o nie więcej niż trzech kondygnacjach nadziemnych.
- 10) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [kpp-zp] – do zagospodarowania pod komunikację pieszą lub zielenią urządzoną, według następujących zasad:
- a) nieprzepuszczalne dla wody nawierzchnie nie mogą zajmować łącznie więcej niż 60% powierzchni części terenu oznaczonej symbolem [kpp-zp],
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na powierzchni części terenu oznaczonej symbolem [kpp-zp],
 - c) dojścia piesze – o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
 - d) dopuszcza się:
 - błękitno-zieloną infrastrukturę,
 - obiekty małej architektury,
 - place, place zabaw lub miejsca rekreacyjne dla osób ze szczególnymi potrzebami,

- podziemne: garaże lub parkingi wraz z niezbędnymi nadziemnymi elementami instalacyjnymi, w szczególności: czerpniami i wyrzutniami powietrza,
- dopuszcza się zagospodarowanie części terenu oznaczonej symbolem [kpp-zp] w ramach kilku odrębnych przedsięwzięć inwestycyjnych, pod warunkiem zachowania ciągłości: ciągów pieszych i elementów błękitno zielonej infrastruktury;

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) z terenu drogi dojazdowej 1KDD,
 - b) z ul. Niemierskiego,
 - c) z al. Armii Krajowej bezpośrednio oraz poprzez tereny dróg wewnętrznych 1KR i 2KR;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażach podziemnych lub wielopoziomowych nadziemnych;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały.

5.1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, lit. a – nie mniejsza niż 0,3 ha,
 - b) dla usług podstawowych na wydzielonych działkach – nie mniejsza niż 0,35 ha,
 - c) dla usług regionalnych lub ogólnomiejskich, w tym zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, lit. b – nie mniejsza niż 0,2 ha,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniejsza niż 0,16 ha,
 - e) dla pompowni wody – nie mniejsza niż 0,1 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, lit. a – nie mniejsza niż 30,0 m,
 - b) dla usług podstawowych na wydzielonych działkach – nie mniejsza niż 30,0 m,
 - c) dla usług regionalnych lub ogólnomiejskich, w tym zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, lit. b – nie mniejsza niż 20,0 m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniejsza niż 18,0 m,
 - e) dla pompowni wody – nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – 90° ($\pm$ 30°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

§17.1. Wyznacza się teren usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1U, ustalając dla niego przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług handlu hurtowego;
- 3) teren usług kultu religijnego.

2. Charakter usług – usługi ogólnomiejskie lub regionalne.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6 i 8;
- 6) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [d35], na której dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej, w formie jednego budynku o wysokości zabudowy nie większej niż 35,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) dominanta wysokościowa – o nie więcej niż 11 kondygnacjach nadziemnych, przy czym powierzchnia całkowita każdej kondygnacji znajdującej się powyżej czwartej kondygnacji nadziemnej nie może być większa niż 600 m²,
 - b) pozostałe obiekty – o nie więcej niż 4 kondygnacjach nadziemnych,
 - c) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych;
- 8) wydziela się konturem 35⁺ część terenu, na której dopuszcza się pozostawienie dotychczasowej wysokości zabudowy większej niż 35,0 m, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku istniejącego.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z jezdni dodatkowej al. Armii Krajowej lub z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych lub nadziemnych wielopoziomowych;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §13 niniejszej uchwały.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – 90° (± 30°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

§18.1. Wyznacza się teren usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 2U, ustalając dla niego przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług handlu hurtowego;
- 3) teren usług kultu religijnego.

2. Charakter usług – usługi regionalne lub ogólnomiejskie.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,0;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 20,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) nakaz zróżnicowania wysokości zabudowy, z obniżeniem w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Witolda do nie więcej niż 12,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) obiekty/części obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Witolda – o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych,
 - b) pozostałe obiekty – o nie więcej niż 6 kondygnacjach nadziemnych,
 - c) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z ul. Witolda,
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §13 niniejszej uchwały.

5.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – 90° ($\pm$ 30°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

§19.1.Wyznacza się teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1UH-UW.

2. Charakter usług – usługi regionalne lub ogólnomiejskie.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 45%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 1,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4,
 - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, z dopuszczeniem tarasów lub dachów zielonych.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu, – z terenu drogi dojazdowej 1KDD lub z ul. Niemierskiego;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

§20.1. Wyznacza się teren usług biurowych i administracji, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1UA.

2. Charakter usług – usługi regionalne lub ogólnomiejskie.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 45%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,5 i nie większa niż 1,8;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 14,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4,
 - b) przekrycie obiektu – dachem płaskim,
 - c) obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z al. Armii Krajowej lub z ul. Niemierskiego;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

§21.1. Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDR.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako fragment drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) jezdnia dodatkowa – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

§22.1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako fragment drogi zbiorczej;
- 2) chodnik – o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;

- 3) dopuszcza się drogę dla pieszych i rowerów o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

§23.1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD.

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

- 1) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) droga dla pieszych i rowerów – jednostronna, o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

§24.1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KR.

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

- 1) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) chodnik – jednostronny, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 3) droga rowerowa – o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, stanowiąca kontynuację komunikacji pieszo-rowerowej [kp] w kierunku al. Armii Krajowej;
- 4) nad terenem dopuszcza się bezkolizyjne połączenie piesze terenu oznaczonego symbolem 1MW-U z terenem oznaczonym symbolem 1 ZP.

§25.1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 2KR.

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

- 1) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) chodnik – co najmniej jednostronny, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
- 3) plac do zawracania – o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m x 12,0 m.

§26.1. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1IE.

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

- 1) rodzaj obiektu – stacja transformatorowa;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,15 i nie większa niż 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50%;
- 5) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 20%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 5,0 m;
- 7) gabaryty obiektu – obiekt jednokondygnacyjny.

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

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. Witolda;
- 2) do stacji transformatorowej należy zapewnić utwardzone dojście i dojazd, umożliwiające ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów, związany z obsługą techniczną.

§27.1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1ZN, ustalając dla niego przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej niskiej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 95%;
- 2) zieleń urządzona niska – na powierzchni nie większej niż 35% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się ciągi piesze o nawierzchniach przepuszczalnych dla wody.

3. Dostępność komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust.1 – z ul. Witolda.

§28.1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1ZP, ustalając dla niego przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy park;
- 2) dopuszcza się:
 - a) otwarte urządzenia sportowo-rekreacyjne, w szczególności: boiska, korty, siłownie plenerowe, ścieżki zdrowia, zajmujące łącznie powierzchnię nie większą niż 5% powierzchni terenu,
 - b) place zabaw lub miejsca rekreacyjne dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) ciągi piesze i drogi rowerowe,
 - e) elementy błękitno-zielonej infrastruktury, w szczególności: ogrody deszczowe, oczka wodne, kaskady wodne, suche rzeki,
 - f) zbiorniki retencyjne do gromadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu 1MW-U,
 - g) przenośne toalety,
 - h) tymczasowe obiekty budowlane, w szczególności: kioski, pawilony sprzedaży, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne – wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów lub innych imprez masowych;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 75%;
- 4) wydziela się linią podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [zpn] do zagospodarowania pod zieleń urządzoną niską, w tym nawierzchnie trawiaste umożliwiające wykonywanie robót związanych z utrzymaniem wód;
- 5) wydziela się linią podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [kp] do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową, w formie ogólnodostępnej drogi rowerowej, o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m.

4. Dostępność komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust.1 – z terenu drogi dojazdowej 1KDD lub z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§29.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego jako 2ZP i 3ZP.

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

- 1) tereny należy zagospodarować jako zieleń urządzoną o funkcji izolacyjnej;

- 2) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 3) dopuszcza się ciągi pieszce o nawierzchniach przepuszczalnych dla wody;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 95%.

3. Dostępność komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 – z terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

Rozdział 3. Przepisy zmieniające

§30. Tracą moc:

- 1) uchwała nr XLVI/1/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 16/2/99 zespołu usług nieuciążliwych przy Alei Armii Krajowej w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2001 r., Nr 13, poz. 209);
- 2) uchwała nr XXIV/79/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 1/53/4/02 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 17/3/99 zespołu usług nieuciążliwych w rejonie alei Armii Krajowej w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2004 r., Nr 91, poz. 994);
- 3) uchwała nr XXI/436/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 179/6/2009 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 17/3/99 zespołu usług nieuciążliwych w rejonie alei Armii Krajowej w Rzeszowie objętego zmianą Nr 1/53/4/02 (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2012 r., poz. 281);
- 4) uchwała nr LV/1013/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z 2013 r., poz. 2703), w części objętej niniejszą uchwałą.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 350 / 1 / 2024 POMIĘDZY: AL. ARMII KRAJOWEJ,
UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA W RZESZOWIE W CZĘŚCI II

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXII/586/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2025 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO
SKALA 1 : 1 000



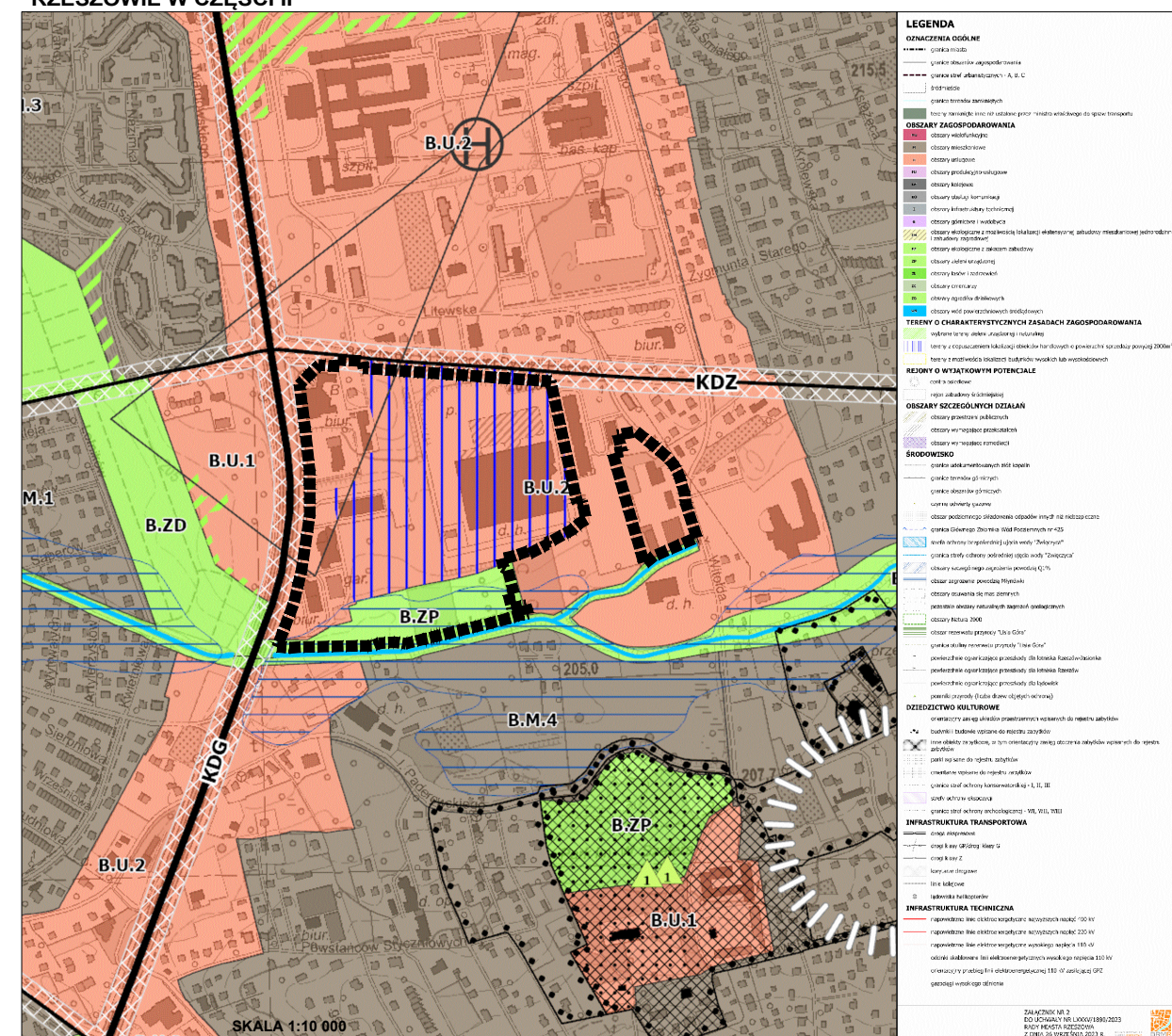
LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA MIĘDZY RÓŻNYMI RODZAJAMI LINII ZABUDOWY
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ ORAZ OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY DLA POZOSTAŁYCH RODZAJÓW ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO
	TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU DO ZAGOSPODAROWANIA POD KOMUNIKACJĘ PIESZO-ROWEROWĄ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU DO ZAGOSPODAROWANIA POD KOMUNIKACJĘ PIESZĄ LUB ZIELEN URZĄDZONĄ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ WOLNOSTOJĄCĄ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ POMPOWNIÉ WODY
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEN URZĄDZONĄ NISKĄ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU, NA KTÓREJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NIE MOŻE BYĆ WIĘKSZA NIŻ 20 M
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU, NA KTÓREJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY NIE MOŻE BYĆ WIĘKSZA NIŻ 26 M
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ USTUWOWANIE DOMINANTY WYSOKOŚCIOWEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	WYDZIAŁ ZASILANIA ODDZIAŁU OKRĘGOWEGO NBP, KTÓRY OBEJMUJE SIĘ OCHRONĄ JAKO DOBRO KULTURY WSPÓŁCZESNEJ
	WYDZIELONA KONTUREM 35° CZĘŚĆ TERENU, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ POZOSTAWIENIE DOTYCHCZASOWEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY WIĘKSZEJ NIŻ 35,0 M, W PRZYPADKU ROZBUDOWY LUB NADBUDOWY BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE, WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA
	POWIERZCHNIE OGRANICZAJĄCE PRZESZKODY OD ŁADOWISKA "RZESZÓW SZPITAL WOJEWODZKI"
	OBSZAR ZAGROZENIA POWODZIĄ MŁYNÓWKI
	PRZEWIDYWANA KONTYNUACJA CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM
	OŚ ISTNIEJĄCEGO KOLEKTORA SANITARNEGO Ø800 mm

WYRS ZE SUKIPZ MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁA NR LXXVI/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM IZANYCH KONTURU OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 350 / 1 / 2024 POMIĘDZY: AL. ARMII KRAJOWEJ, UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA W RZESZOWIE W CZĘŚCI II



WYBRANE OZNACZENIA:	
	obszary usługowe
	obszary zieleni urządzonej
	obszary ekologiczne z zakazem zabudowy
	tereny z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	obszary zagrożenia powodzią Młynówki
	pojemnikowe ograniczające przepływy dla łopatek

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXXII/586/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, 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.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXII/586/2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024
pomędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka
w Rzeszowie w części II

Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XCII/2034/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni około 17,2 ha.

25 lutego 2025 r. został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I.

Przedstawiany obecnie Radzie Miasta Rzeszowa projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wyznacza: teren zabudowy wielorodzinnej lub usług (MW-U), tereny usług (U), teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego (UH-UW), teren usług biurowych i administracji (UA) oraz tereny: dróg publicznych i wewnętrznych, infrastruktury technicznej, zieleni a także ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania tych terenów. W projekcie planu przeznaczono około 1,7 ha pod publicznie dostępny samorządowy park. Zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.).

Projekt planu miejscowego został poddany konsultacjom społecznym. Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został przekazany Radzie Miasta Rzeszowa i zamieszczony w BIP-ie.

Plan miejscowy rodzi skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

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

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania projektu, zasadne jest przedstawienie Radzie Miasta Rzeszowa projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, w celu uchwalenia.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda
i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II
(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 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

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

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 19 lutego 2024 r., zawiadomił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr XCII/2034/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie, w prasie miejscowej – „Super Nowości” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 12 marca 2024 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęły 2 wnioski złożone w wyznaczonym terminie, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie obejmował powierzchnię około 17,2 ha. Obecnie na ww obszarze obowiązują: mpzp nr 16/2/99 zespołu usług nieuciążliwych przy alei Armii Krajowej w Rzeszowie, mpzp nr 17/3/99 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie (wraz ze zmianami nr 1/53/4/02 oraz 179/6/2009) oraz mpzp nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie.

Południowa część przedmiotowego obszaru, położona w sąsiedztwie Młynówki, nie jest objęta planem miejscowym.

Ww. obowiązujące plany miejscowe oraz ich zmiany zostały sporządzone wiele lat temu i są w dużej mierze nieaktualne. Pojawiły się nowe potrzeby, a także nowe możliwości wynikające z uchwalenia we wrześniu 2023 r. nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 opracowany został ze względu na potrzebę:

- uporządkowania sytuacji planistycznej (jeden plan zamiast kilku planów z późn. zm.),
- ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium oraz aktualnymi potrzebami Inwestorów,
- rozwoju usług publicznych związanych z ochroną zdrowia,
- rozwiązywania problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,

- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- poprawę jakości przestrzeni w najbardziej eksponowanej – zachodniej części obszaru objętego planem, położonej przy al. Armii Krajowej.

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

Ze względu na znaczenie dla miasta i regionu planowanej przez Szpital Pro-Familia inwestycji, współfinansowanej z ograniczonych w czasie środków z funduszy europejskich, zdecydowano się na etapowe sporządzanie projektu planu miejscowego. W związku z tym przeprowadzone zostały dwie osobne procedury dla dwóch projektów:

- mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I, obejmujący obszar o powierzchni około 3,1 ha,
- mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, obejmujący obszar o powierzchni około 14,1 ha.

W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, został przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 21 listopada 2024 r., gdzie uzyskał pozytywną opinię z następującymi zaleceniami:

- 1) na terenie komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej [kpp-zp]:
 - zapisać w sposób jednoznaczny zakaz sytuowania parkingów naziemnych,
 - określić proporcje terenu biologicznie czynnego do powierzchni utwardzonej;
- 2) ograniczyć wysokość zabudowy na części terenu 1MW-U, ograniczonej terenami: 1U, 2KR, [kpp-zp] i 1 KR, do 20 m.

W marcu 2025 r., projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. W związku z negatywną opinią Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie, wprowadzono korekty do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II i ponownie zwrócono się do organów i instytucji z prośbą o zaopiniowanie lub uzgodnienie projektu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II został poddany konsultacjom społecznym w terminie od 11 czerwca 2025 r. do 14 lipca 2025 r. Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji został przekazany Radzie Miasta Rzeszowa i zamieszczony w BIP-ie. Żadna ze zgłoszonych uwag nie została uwzględniona.

art. 1 ust. 3

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

W projekcie planu przewidziano połączenia komunikacyjne, z których korzystać będą mogli wszyscy mieszkańcy miasta. Zostały wyznaczone: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR

oraz teren drogi dojazdowej 1KDD. W południowej części obszaru objętego planem miejscowym, wzdłuż potoku Młynówka wyznaczono przebieg ogólnodostępnej drogi rowerowej.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren zieleni urządzonej 1ZP, który będzie pełnił ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności w zakresie wypoczynku i rekreacji, oraz teren zieleni naturalnej 1ZN stanowiący obudowę biologiczną potoku. Potok Młynówka w strukturze miasta pełni ważną rolę, stanowiąc element błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

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

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

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest w przeważającej części zainwestowany. Zlokalizowana jest tu zabudowa usługowa, w tym m. in.: budynek Wydziału Zasilania Oddziału Okręgowego NBP, obiekt handlu hurtowego MAKRO, budynki biurowe oraz obiekty handlowo-magazynowe.

Projekt planu miejscowego wprowadza nowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania obszaru, umożliwiając realizację zamierzeń inwestycyjnych użytkowników poszczególnych nieruchomości. W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone następujące tereny:

- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- U – teren usług,
- UH-UW – teren usług handlu lub usług handlu wielkopowierzchniowego,
- UA – teren usług biurowych i administracji,
- KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
- KDZ – teren drogi zbiorczej,
- KDD – teren drogi dojazdowej,
- KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- IE – teren elektroenergetyki,
- ZN – teren zieleni naturalnej,
- ZP – teren zieleni urządzonej.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym: maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. W projekcie planu nie ustalono maksymalnej intensywności zabudowy co oznacza brak ograniczeń w ilości i powierzchni kondygnacji innych niż nadziemne.

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, poz. 2404) brak jest klasy przeznaczenia „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej”, w związku

z powyższym na potrzeby planu wprowadzone zostało pojęcie zabudowy w formie budynków mieszkalno-usługowych. Rozróżniono dwa typy budynków mieszkalno-usługowych:

- budynek, w którym łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) stanowi nie mniej niż 20% i nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku (tzn. dominująca jest funkcja mieszkaniowa),
- budynek, w którym łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku (tzn. dominująca jest funkcja usługowa).

W Studium określono zasadę, że dla zabudowy o funkcji mieszanej należy przyjąć wskaźniki ustalone dla rodzaju zabudowy, który dominuje na działce budowlanej. Przy ustalaniu wskaźników w projekcie planu (w celu uzyskania spójności ze Studium), zabudowę w formie budynków mieszkalno-usługowych, w których dominująca jest funkcja mieszkaniowa włączono do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, natomiast zabudowę w formie budynków mieszkalno-usługowych, w których dominująca jest funkcja usługowa włączono do usług.

Ustalono w projekcie planu wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów umożliwią lokalizację bardziej intensywniej zabudowy, która lepiej wpasuje się w otaczający krajobraz i sąsiedztwo. Pozwoli to na przekształcenie terenów wzdłuż al. Armii Krajowej, zagospodarowanych obecnie niską zabudową handlowo-magazynową o charakterze tymczasowym, w obszar zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym, oraz wysokich walorach architektonicznych. Taki kierunek przekształceń wpłynie korzystnie na wizerunek Miasta w tym rejonie.

W projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej zapewniające dostępność komunikacyjną do poszczególnych nieruchomości.

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Wzdłuż potoku Młynówka, w granicach terenu 1ZP została wydzielona liniami podziału wewnętrznego część terenu do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową w formie drogi rowerowej.

Zgodnie z art. 8 ust. 1¹ ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.):

„1¹. Droga wewnętrzna przeznaczona wyłącznie do ruchu:

1) osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego albo

2) pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch, rowerów, hulajnóg elektrycznych i urządzeń transportu osobistego

– jest drogą rowerową.”

W pasach drogowych dróg publicznych znajdują się natomiast części „przeznaczone do ruchu pieszych lub osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch” w formie drogi dla pieszych, drogi dla pieszych i rowerów lub pobocza (§27 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych).

Droga dla pieszych i rowerów została przewidziana w terenie drogi dojazdowej 1KDD.

Ze względu na istniejące i planowane zagospodarowanie istnieje pilna potrzeba wyznaczenia w tej części miasta terenów zielonych o charakterze ogólnodostępnym. Wyznaczone tereny zieleni urządzonej 1ZP będą służyć mieszkańcom przewidywanej w planie miejscowym zabudowy jak i istniejącego już osiedla mieszkaniowego, położonego po południowej stronie potoku Młynówka.

Wg Światowej Komisji Środowiska i Rozwoju „Zrównoważony rozwój to taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie”. Zrównoważony rozwój opiera się na: poszanowaniu środowiska, postępie społecznym i wzroście gospodarczym. Projekt miejscowego planu uwzględnia potrzeby rozwoju

gospodarczego oraz postępu społecznego poprzez wyznaczenie terenów zabudowy oraz terenów zapewniających wypoczynek i rekreację. Projekt miejscowego planu uwzględnia potrzeby poszanowania środowiska poprzez:

- wyznaczenie terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP,
- wyznaczenie terenu zieleni naturalnej 1ZN
- wyznaczenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 40%,
- zachowanie obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- przeznaczenie części terenu 1MW-U pod komunikację pieszą lub zieleni urządzoną z elementami infrastruktury błękitno-zielonej,
- zwiększenie odporności miasta na zjawiska związane ze zmianą klimatu poprzez dopuszczenie realizacji błękitno-zielonej infrastruktury.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie terenów pod usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co stanowi kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania. Terenom usług oraz terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zapewniono w planie właściwą obsługę komunikacyjną.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- wprowadzenie w terenie 1MW-U, wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [kp-zp] do zagospodarowania pod komunikację pieszą lub zieleni urządzoną, stanowiącego oś kompozycyjną planowanego osiedla oraz element spajający przestrzennie i widokowo projektowany park (teren zieleni urządzonej 1ZP) z planowaną zabudową zlokalizowaną w północnej części terenu, przy ul. Niemierskiego,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 1ZP nad potokiem Młynówka wraz z elementami błękitno-zielonej infrastruktury,
- zachowanie potoku Młynówka jako osi widokowej i kompozycyjnej poprzez wyznaczenie wzdłuż potoku pasa terenu wolnego od zabudowy z zielenią niską urządzoną lub naturalną,
- ustalenie wysokości zabudowy z poszanowaniem istniejącej zabudowy, w szczególności istniejącego budynku Wydziału Zasilania Oddziału Okręgowego NBP,
- wyznaczenie miejsc z dopuszczeniem lokalizacji budynków stanowiących dominanty wysokościowe,
- stworzenie możliwości przekształcenia terenu istniejącej pompowni wody na teren zabudowy wielofunkcyjnej, co jest zasadne ze względu na położenie w eksponowanej lokalizacji przy al. Armii Krajowej.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren drogi dojazdowej 1KDD, który będzie miał kontynuację w mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części I. Teren drogi dojazdowej 1KDD w Studium znajduje się częściowo w granicach obszaru zieleni urządzonej B.ZP, co nie stanowi naruszenia ustaleń Studium, gdyż infrastruktura techniczna i transportowa w obszarach zieleni urządzonej ZP jest funkcją dopuszczoną.

Projekt planu jest zgodny ze Studium. Szczegółowa analiza zgodności przewidywanych ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków miasta Rzeszowa znajduje się w materiałach planistycznych, opracowanych na potrzeby planu. Podsumowanie analizy znajduje się poniżej.

„Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie z polityką przestrzenną określoną w Studium oznacza zgodność ustaleń planu miejscowego z ustalonymi w Studium kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz polityką przestrzenną,

określoną w odniesieniu do całego miasta, stref urbanistycznych i poszczególnych obszarów zagospodarowania.

Obszar objęty projektem mpzp nr 350/1/2024 położony jest w strefie miejskiej B. Za główny kierunek rozwoju strefy B-miejskiej uznano: kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną i intensywną zabudową, zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy. Kierunek ten został w pełni zachowany.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów będą zgodne z ustaleniami Studium i umożliwią lokalizację bardziej intensywniej zabudowy. Pozwoli to m.in. na przekształcenie terenów wzdłuż al. Armii Krajowej, zagospodarowanych obecnie niską zabudową handlowo-magazynową o charakterze tymczasowym, w obszar zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym, oraz wysokich walorach architektonicznych. Taki kierunek przekształceń wpłynie korzystnie na wizerunek Miasta w tym rejonie. Mpszp nr 350/1/2024 będzie zgodny z wyznaczonymi w Studium szczegółowymi kierunkami zmian w zakresie zabudowy, przestrzeni publicznych, zieleni oraz infrastruktury technicznej i transportowej.

Zgodnie ze Studium, obszary zagospodarowania mogą zostać objęte w całości lub w części planem miejscowym, w sposób zapewniający zachowanie proporcji poszczególnych funkcji przypisanych do obszaru zagospodarowania. Spełnienie ww. warunku nie jest konieczne w przypadku sporządzania planu miejscowego pod inwestycje celu publicznego, infrastrukturę techniczną, usługi czasu wolnego, zieleni urządzonej, ogrodnictwo działkowe, lasy i wody śródlądowe. Przeznaczenie terenu w planie miejscowym musi odpowiadać ustalonym w Studium funkcjom wskazanym dla obszarów zagospodarowania. Funkcja dominująca powinna przeważać na danym obszarze ilościowo lub powierzchniowo oraz determinować w szczególności: jego charakter, cechy fizjonomiczne, rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W niniejszej analizie wykazano, że realizacja ustaleń planu nie zaburzy proporcji funkcji w obszarze B.U.2. **Usługi pozostaną funkcją dominującą w obszarze B.U.2.** Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zmieni się, natomiast zwiększy się udział terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W sumie pod zabudowę mieszkaniową przeznaczone zostanie 21% całego obszaru B.U.2., co oznacza mniej niż 1/4 powierzchni obszaru, w związku z powyższym **mieszkalnictwo nie przekroczy granic funkcji dopuszczalnej.**

Właściwe proporcje funkcji zostaną zachowane w obszarach zieleni urządzonej B.ZP i obszarze ekologicznym z zakazem zabudowy B.EZ. W projekcie planu miejscowego przewiduje się wyznaczenie drogi dojazdowej IKDD oraz drogi wewnętrznej IKR, częściowo w granicach obszaru zieleni urządzonej B.ZP wyznaczonego w Studium, co nie stanowi naruszenia ustaleń Studium, gdyż infrastruktura techniczna i transportowa w obszarach zieleni urządzonej ZP jest funkcją dopuszczoną.

Zgodnie ze Studium, w przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza się na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania tego terenu, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy. Zasada ta została wykorzystana (w związku z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego nr 16/2/99 zespołu usług nieuciążliwych przy Alei Armii Krajowej w Rzeszowie) w terenie IMW-U poprzez:

- wydzielenie liniami podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [mnw], na której dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wg ustalonych zasad,
- wydzielenie liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczonej symbolem [iwp], na której dopuszcza się pompownię wody wg ustalonych zasad,
- wydzielenie konturem 35⁺ części terenu, na której dopuszcza się pozostawienie dotychczasowej wysokości zabudowy większej niż 35,0 m, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku istniejącego.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że przewidywane ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie będą zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 w dniu 26 września 2023 r. ”

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

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

- ochrony powietrza – poprzez zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony wód podziemnych – poprzez:
 - objęcie całego obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę,
 - odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi w następujący sposób:
 - tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
 - tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - pozostałe tereny – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - dopuszcza się odprowadzenie części wód deszczowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony powyżej nie jest możliwe, do kanalizacji deszczowej, rowów i cieków wodnych z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ,
- ochrony jakości życia mieszkańców – poprzez:
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - wprowadzenie terenu zieleni urządzonej o większej powierzchni w formie ogólnodostępnego parku osiedlowego,
 - wprowadzenie drogi dla pieszych i rowerów (w drodze 1KDD),
 - utrzymanie terenów zieleni naturalnej i zieleni urządzonej wzdłuż potoku Młynówka z dopuszczeniem lokalizacji komunikacji pieszo-rowerowej,
- ochrony przyrody i krajobrazu – poprzez:
 - nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, dopasowanych do przeznaczenia każdego z terenów,
 - utrzymanie obudowy biologicznej potoku Młynówka.

Wszystkie rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zmniejszają jednocześnie podatność na zmiany klimatu. W obszarze objętym projektem planu brak jest gruntów leśnych a tereny rolne wysokich klas, ze względu na położenie w granicach miasta, nie są objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze objętym projektem planu brak jest złóż kopalin.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się:

- Wydział Zasilania Oddziału Okręgowego NBP objęty ochroną jako dobro kultury współczesnej,
- stanowiska archeologiczne: Rzeszów 54 (AZP 103-76/29), Rzeszów 56 (AZP 103-76/33), Rzeszów 57 (AZP 103-76/32), wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa objęte strefami ochrony stanowisk archeologicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 5 i 14

Nie przewiduje się negatywnych skutków dla ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w związku z realizacją ustaleń planu. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, zakazuje się w granicach objętych planem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan nie wyznacza terenów produkcji, dlatego brak jest zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, niosących skutki dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z prac budowlanych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu. Projekt 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 oraz dopuszcza miejsca rekreacyjne dla osób ze szczególnymi potrzebami (1ZP i [kpp-zp]).

W granicach objętych projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo Wodne ani obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Na części obszaru objętego planem mogą wystąpić lokalne podtopienia wodami Młynówki, możliwe do wyeliminowania poprzez przeprowadzenie kompleksowej regulacji potoku wraz z budową zbiornika retencyjnego na granicy miasta i Gminy Krasne.

art. 1 ust. 2 pkt 6

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

Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w tzw. obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, co zminimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i transportową.

Ze względu na korzystne położenie obszaru w strukturze miasta, przy głównych arteriach komunikacyjnych, w projekcie planu wyznacza się tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej oraz tereny zielone wolne od zabudowy, zaspokajające potrzeby przyszłych mieszkańców w zakresie wypoczynku i rekreacji.

Ustalenia projektu planu gwarantują optymalne wykorzystanie potencjału ekonomicznego przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w miarę możliwości istniejącą strukturę własnościową gruntów. Działki objęte projektem planu, są w dużej części własnością podmiotów gospodarczych. Niewielka część stanowi własność Gminy Miasto Rzeszów. Większa część obszaru objętego planem miejscowym zostaje przeznaczona pod usługi i zabudowę mieszkaniową, co wynika z uwzględnienia złożonych wniosków. Jedynie niewielka część obszaru objętego planem miejscowym zostaje przeznaczona pod układ publiczny układ drogowy: teren drogi

główniej ruchu przyspieszonego 1KDR, teren drogi zbiorczej 1KDZ oraz teren drogi dojazdowej 1KDD, co ma na celu poprawę obsługi komunikacyjnej wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów.

art. 1 ust. 2 pkt 8

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

art. 1 ust. 2 pkt 9

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

Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez:

- wyznaczenie publicznego układu drogowego: terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR, terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz terenu drogi dojazdowej 1KDD,
- wyznaczenie wzdłuż potoku Młynówka ogólnodostępnej komunikacji pieszo-rowerowej,
- wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 1ZP w formie publicznie dostępnego samorządowego parku,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- ochronę dobra kultury współczesnej (Wydział Zasilania Oddziału Okręgowego NBP) i stanowisk archeologicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia. Na obszarze objętym planem nie wprowadzono ograniczeń w zakresie lokalizacji sieci szerokopasmowych.

Dla zabudowy przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej, a także z instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych przewidziano do kanalizacji sanitarnej. Ustalono szczegółowe zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z planowanej drogi dojazdowej 1KDD oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego powiązanych z układem zewnętrznym tj. ul. Niemierskiego, al. Armii Krajowej lub z ul. Witolda (teren usług 2U).

W projekcie planu ustalono sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość zgodnie z Zarządzeniem nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r.

Ilość miejsc parkingowych obliczana będzie według wskaźników określonych w tabeli zamieszczonej w §13 uchwały.

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 (w ich granicach mogą być lokalizowane różne funkcje: dominujące,

uzupełniające i dopuszczone). Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie B – miejskiej. W tej intensywnie zagospodarowanej części miasta nie przewiduje się rozwoju produkcji rolniczej.

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

art. 1 ust. 4

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

Nowa zabudowa będzie zlokalizowana w obszarze, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i będzie stanowiła uzupełnienie już istniejącej zabudowy, co zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego.

Obszar ma zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim, położonych poza granicami projektu planu: ul. Niemierskiego, ul. Witolda oraz al. Armii Krajowej. Istnieje możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów pomiędzy ul. Witolda a al. Armii Krajowej. Wzdłuż potoku Młynówka – w granicach terenu 1ZP została wydzielona liniami podziału wewnętrznego część terenu do zagospodarowania pod komunikację pieszo-rowerową w formie drogi rowerowej. Kontynuacja tej drogi rowerowej została przewidziana w mpzp nr 350/1/2024 w części I.

W terenie 1MW-U została wydzielona liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczona symbolem [kp-zp] do zagospodarowania pod komunikację pieszą lub zielenią urządzoną, umożliwiającą przemieszczanie się pieszych od ul. Niemierskiego w kierunku potoku Młynówka.

Tereny objęte projektem planu są w znacznym stopniu wyposażone w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, elektroenergetyczne, co wpływa na obniżenie kosztów inwestycji.

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

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

W WIELOLETNIM PROGRAMIE SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH, mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie znalazł się w grupie planów zasadnych do sporządzenia w pierwszej kolejności, ze względu na poprawę wizerunku ważnych rejonów miasta oraz istotną poprawę warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

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

Skutkiem uchwalenia planu będzie wzrost wartości nieruchomości, wynikający ze zmiany zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz objęcia planem miejscowym terenów dotąd nim nie objętych. W związku z powyższym, przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków. Plan miejscowy będzie rodził skutki finansowe związane z realizacją inwestycji celu publicznego, tj.: drogi dojazdowej 1KDD, poszerzenia pasa drogowego drogi zbiorczej 1KDZ oraz publicznie dostępnego samorządowego parku 1ZP.