

PROJEKT – UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

Uchwała nr .../ ... /2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego 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
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 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście 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 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia.

3. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 2, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 2) 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,
 - nie musi być związane z przeznaczeniem podstawowym (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu) i może występować na oddzielnej działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków lub ich części, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków lub ich części, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 6) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 7) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 8) 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;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci mniejszym lub równym 12°;
- 10) mpzp nr 107/15/2005 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XVIII/290/07 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 października 2007 r. Nr 88, Poz. 1988;
- 11) mpzp nr 253/5/2013 – II-A – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 27 lipca 2021 r., Poz. 2698 .

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

§ 5. 1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obejmuje się ochroną obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

- 1) zespół Koszar Obrony Krajowej:
 - a) budynek koszarowy przy Pl. Kilińskiego 1 ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego,
 - b) budynek koszarowy przy ul. Batorego 9,

- c) plac ćwiczeń – obecnie podwórze pomiędzy budynkami, o których mowa w lit. a i b;
- 2) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

2. Tereny położone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, przy czym w odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji i detali architektonicznych elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach.

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

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

§ 8. 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, jako podziemnych lub wbudowanych w architekturę obiektu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych, 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 rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) 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 63 mm;
- 7) budowa i 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 – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) 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, 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 poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu wystąpienia z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, instalacji odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 9. Gospodarowanie odpadami:

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

§ 10. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym - z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego – z ulic: Bardowskiego, Batorego, Fredry lub publicznej drogi dojazdowej z wydzielonym ciągiem pieszym, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDD/KX.

§ 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-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urządzonej.
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego;

2. Charakter usług – usługi regionalne, ogólnomiejskie lub podstawowe.

3. Zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej,
- b) zieleni urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury.

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

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji usługowych na najniższej nadziemnej kondygnacji,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 88%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 5,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [mw-u] – nie większa niż 16,5 m,
 - b) na pozostałej części terenu, o którym mowa w ust. 1 – nie większa niż 21 m.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu kołowa i piesza:
 - a) z publicznej drogi dojazdowej z wydzielonym ciągiem pieszym, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDD/KX,
 - b) z terenu publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone według przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) dla usług – 0,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 lokali mieszkalnych;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w obrębie zabudowy, w garażu podziemnym lub wielopoziomowym,
 - b) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego 1 MW-U lub 2 MW-U.

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

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urzędzonej,
 - d) teren garażu,
 - e) teren placu lub rynku;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego.

2. Charakter usług – usługi regionalne, ogólnomiejskie lub podstawowe.

3. Zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5 m;
 - 3) zieleń urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 4) teren placu lub rynku – do zagospodarowania jako plac;
 - 5) garaż:
 - a) dopuszcza się wyłącznie na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu, o którym mowa w ust.1, do zagospodarowania pod garaż, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [kog],
 - b) realizowany jako podziemny.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza tę linię takich części obiektów jak: okapy, gzymsy, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie itp.;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej;
 - 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 99,5%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 3;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5%;
 - 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;
 - 8) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 9) w przypadku sytuowania nowej zabudowy nakazuje się lokalizację przejazdu bramowego od strony ul. Bardowskiego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu kołowa:
 - a) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3,
 - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej w mpzp nr 107/15/2005 symbolem KDL.3;
 - 2) dostępność komunikacyjna piesza:
 - a) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3,
 - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej w mpzp nr 107/15/2005 symbolem KDL.3,
 - c) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulic Batorego i Orzeszkowej, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.4;
 - 3) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wyznaczonej według przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) dla usług – 0,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 lokali mieszkalnych;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w garażu podziemnym lub wielopoziomowym,
 - b) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego 1 MW-U lub 2 MW-U,
 - c) w poziomie terenu – wyłącznie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte granicami obszarów planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów.

Rozdział 4.

Przepisy zmieniające

§ 15. 1. Traci moc uchwała nr XVIII/290/07 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 października 2007 r. Nr 88, Poz. 1988, w części objętej niniejszą uchwałą.

2. Traci moc uchwała nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 27 lipca 2021 r., Poz. 2698, w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny