

Zarządzenie Nr 0050/403/2024  
Prezydenta Miasta Rzeszowa  
z dnia 25 lipca 2024 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa  
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagi, które wniosło do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE],

[REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 20 czerwca 2024 r., dotyczące działek nr: 109/1, 107/4, 108/1, 105, 106 i 118/4 obr. 212, w tym:

- 1) dopuszczenia budowy dominanty o wysokości do 35 m na części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej planu symbolem [25] wskazanej do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 25 m oraz rozszerzenia zakresu tego terenu;
- 2) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej i wschodniej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MW, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2;
- 3) korekty obowiązującej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2;

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

§ 2

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE],

[REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 21 czerwca 2024 r., dotyczące:

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

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

- nie uwzględnia się.

### § 3

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 25 czerwca 2024 r. (data wpływu 26 czerwca 2024 r.), właściciel działek nr: 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212, dotyczące:

- 1) usunięcia zapisu wprowadzającego ograniczenie wysokości zabudowy do 11 m z jednoczesnym utrzymaniem wysokości 14 m na całym obszarze 1MW (§ 12 ust. 2 pkt 1);
- 2) usunięcia zapisu dopuszczającego w obszarze 1MW możliwość zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenia uzupełniającego (§ 12 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz zapisów dalszych odnoszących się do kwestii kształtowania takiej zabudowy;
- 3) zmiany zapisów dotyczących parametrów sieci wodociągowej do celów przeciwpożarowych z zapisu dotyczącego całego obszaru planu miejscowego do zapisów szczegółowych dotyczących jednostek planistycznych, jednocześnie wnioskując o określenie parametru dla obszaru 1MW na poziomie 90 mm (§ 7 ust. 2 pkt 2);

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

### § 4

Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 27 czerwca 2024 r., dotyczące działki nr 143 obr. 212, w tym:

- 1) zmniejszenia strefy od czynnego odwiertu gazowego, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym;
- 2) zmniejszenia terenu 2ZP na wskazanej nieruchomości;
- 3) zmniejszenia strefy ochronnej od gazociągu;

- nie uwzględnia się.

### § 5

Uwagę, którą wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], wniesioną pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącą działek nr 290/1 i nr 291/1 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- nie uwzględnia się.

## § 6

Uwagę, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesioną pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącą działki nr 294/10 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- nie uwzględnia się.

## § 7

Uwagę, którą wniesli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesioną pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącą działki nr 293/4 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- nie uwzględnia się.

## § 8

Uwagę, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesioną pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącą działki nr 111/1 obr. 212, w zakresie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- nie uwzględnia się.

## § 9

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 w tym:

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

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

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;

- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obowiązkowego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;
- 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;
  - pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
  - nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
  - uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
  - uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

## § 10

Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDACTED], właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDACTED], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 w tym:

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

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

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni

- najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obowiązkowego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
  - 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;
  - 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;
    - pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
    - nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
    - uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
    - uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

#### § 11

Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wyrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 w tym:

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

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

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

- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obligatoryjnego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;
- 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;
  - pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
  - nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
  - uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
  - uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

## § 12

Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDACTED], właścicielka działek nr 284 i 285/1 obr. 212, [REDACTED], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 w tym:

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

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

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

- (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;
  - 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;
    - pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
    - nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
    - uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
    - uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

### § 13

Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDACTED], właścicielka działki nr 284 obr. 212, [REDACTED], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 w tym:

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

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

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obowiązkowego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;

- 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;
- pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
  - nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
  - uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
  - uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

#### § 14

Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], właściciel działek nr 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212, [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 w tym:

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

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

- 2) wprowadzenia do planu dla terenu 1MW, dla działek które uzyskały pozwolenie na budowę, następującego zapisu: „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”;
- 3) podania zasady obliczania wysokości zabudowy, takiej jak obowiązywała w Warunkach Technicznych w czasie tworzenia zapisów Studium – definicja wysokości budynku: „Wysokość budynku, mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”;
- 4) usunięcia nadmiernej szczegółowości planu w zakresie „Zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej” koniecznej dla obsługi budynków projektowanych w obszarze planu, w szczególności dla terenu 1MW, poprzez usunięcie zapisu wymagającego w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych obowiązkowego korzystania z sieci wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;
- 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;

- pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
- uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
- uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

#### § 15

Uwagę, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], właścicielka działek nr 257/5 i 257/6 obr. 212, [REDAKTOWANE], wniesioną pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu 4MW z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- nie uwzględnia się.

#### § 16

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

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

- nie uwzględnia się.

#### § 17

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

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

- nie uwzględnia się.

#### § 18

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach

1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

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

– nie uwzględnia się.

#### § 19

Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE]..., [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

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

– nie uwzględnia się.

#### § 20

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE]..., [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

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

– nie uwzględnia się.

#### § 21

Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDAKTOWANE]..., [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

- 1) zmniejszenie liczby kondygnacji budynków wielorodzinnych;
- 2) zmniejszenie wysokości budynków wielorodzinnych;

- 3) zmniejszenie udziału powierzchni zabudowy budynków wielorodzinnych;
  - 4) zmniejszenie intensywności zabudowy budynków wielorodzinnych;
  - 5) zwiększenie udziału i powierzchni terenów zielonych;
- nie uwzględnia się.

## § 22

Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDACTED], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące zmiany wskaźników na terenach 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, MW-U i UE, aby zmniejszyć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz liczbę potencjalnych jej mieszkańców poprzez:

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

## § 23

Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDACTED], właściciel działki nr 152 obr. 212, [REDACTED], wniesione pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.), dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212 w zakresie:

- 1) rozszerzenia części terenu wydzielonej linią podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [35] o około 3 m w kierunku południowym, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym „zmiany projektu mpzp”;
  - 2) dosunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony północnej do pasa drogowego z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z terenem drogi lokalnej 1KDL;
  - 3) rezygnacji z cofnięcia wyższej części zabudowy lub minimalizację tego cofnięcia określonego w zapisie „przy czym części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL” (§ 17 ust. 2 pkt 5);
  - 4) zwiększenia wysokości zabudowy określonej w § 17 ust. 3 pkt 1 lit. a z 25 m do 26 m;
  - 5) zwiększenia szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji z 25 m do 30 m (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. c);
  - 6) uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP;
  - 7) możliwości lokalizowania i bilansowania dla terenu 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym jednostek 1KDL i 2KDD;
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 5, 6 i 7,  
– uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2 i 3,  
– uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

## § 24

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie [REDACTED], wniesione pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.), dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212 w zakresie:

- 1) rozszerzenia części terenu wydzielonej linią podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [35] o około 3 m w kierunku południowym, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym „zmiany projektu mpzp”;
- 2) dosunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony północnej do pasa drogowego z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z terenem drogi lokalnej 1KDL;
- 3) rezygnacji z cofnięcia wyższej części zabudowy lub minimalizację tego cofnięcia określonego w zapisie „przy czym części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL” (§ 17 ust. 2 pkt 5);
- 4) zwiększenia wysokości zabudowy określonej w § 17 ust. 3 pkt 1 lit. a z 25 m do 26 m;
- 5) zwiększenia szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji z 25 m do 30 m (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. c);
- 6) uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP;
- 7) możliwości lokalizowania i bilansowania dla terenu 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym jednostek 1KDL i 2KDD;
  - nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 5, 6 i 7,
  - uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

## § 25

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag, wraz z uzasadnieniem, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

## § 26

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

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

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr LXVII/1458/2022 z dnia 27 września 2022 r. Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 22,20 ha, położony jest w północno-zachodniej części osiedla Staroniwa. Granice przystąpienia ustalają:

- od wschodu droga klasy lokalnej ul. Strzelnicza,
- od południa fragment drogi klasy lokalnej, tj. ul. Wywrockiego oraz tereny systematycznie zagospodarowywane wzdłuż tej ulicy zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub przewidziane pod usługi, zielenią urządzone, infrastrukturę techniczną gazowniczą i komunikację drogową, zgodnie z ich przeznaczeniem wskazanym w obowiązujących miejscowych planach nr 140/11/2006 – I Staroniwa-Północ w Rzeszowie oraz nr 140/11/2006 – II Staroniwa-Północ w Rzeszowie,
- od północy teren zamknięty strzelnicy wojskowej nr 3216 „Staroniwa” wraz z okalającymi go usypanymi wałami ziemno-murowanymi,
- od zachodu – tereny niezabudowane, pozostałości łąk i pól uprawnych.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r., które w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na terenie objętym planem, wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego pod obszary mieszkaniowe, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej czy usług oraz pod obszary zieleni urządzonej. Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 9 listopada 2022 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – gazecie codziennej „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 2 grudnia 2022 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 16 (szesnaście) wniosków od osób fizycznych i prawnych. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 22 stycznia 2024 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wpłynęło również 5 (pięć) wniosków po terminie.

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

Do projektu planu sporządzono materiały planistyczne, aktualne na dzień przekazywania tego projektu do opiniowania i uzgodnienia. Wnioski wynikające z ich analizy miały wpływ na decyzje przestrzenne.

W dniu 30 stycznia 2024 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu. Następnie projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 31 maja 2024 r. do 20 czerwca 2024 r. W dniu 12 czerwca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 4 lipca 2024 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 4 lipca 2024 r., wpłynęły 24 (dwadzieścia cztery) pisma od osób fizycznych i prawnych z uwagami dotyczącymi przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Po ww. terminie wpłynęły 3 (trzy) pisma zawierające uwagi, które pozostawiono bez rozpoznania.

#### Uwagi wnieśli:

1. [REDAKTOWANE],  
[REDAKTOWANE], pismem z dnia 20 czerwca 2024 r.;
2. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 21 czerwca 2024 r.;
3. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 25 czerwca 2024 r. (data wpływu 26 czerwca 2024 r.);
4. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 27 czerwca 2024 r. (data wpływu 1 lipca 2024 r.);
5. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
6. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
7. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
8. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
9. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
10. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
11. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
12. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
13. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;

14. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
15. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
16. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
17. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
18. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
19. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
20. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
21. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
22. [REDACTED], pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;
23. [REDACTED], pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.);
24. [REDACTED], pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.).

#### Uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia uwag

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

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego. Działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

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

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, o czym mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalając kierunek zagospodarowania i przeznaczenia terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prawne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 ww. ustawy).

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowej zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko określa art. 51 ust. 2 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.).

#### Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

##### **1. Uwagi:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_,  
wniesione pismem z dnia 20 czerwca 2024 r.,  
dotyczące działek nr: 109/1, 107/4, 108/1, 105, 106 i 118/4 obr. 212

##### Uwagi dotyczą:

- 1) dopuszczenia budowy dominanty o wysokości do 35 m na części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej w planie symbolem [25] wskazanej do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 25 m oraz rozszerzenia zakresu tego terenu;
- 2) zmiany lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony północnej i wschodniej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MW, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2;
- 3) korekty obowiązującej linii zabudowy od strony drogi oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, zgodnie z przedstawionymi do treści uwagi załącznikami graficznymi nr 1 i 2;

##### Sposób rozpatrzenia uwag:

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

## Uzasadnienie:

### Ad. 1

Projekt planu kładzie nacisk na uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

W kompozycji przestrzennej obszaru objętego projektem planu miejscowego wskazano w różnych jego częściach miejsca, gdzie możliwa będzie lokalizacja dominanty przestrzennej w formie bryły budynku lub jego części wyróżniającej się wysokością. Zostały one wydzielone w części graficznej planu miejscowego liniami podziału wewnętrznego. W granicach terenu 3MW, na którym zlokalizowane są działki składającego uwagę, wskazano ją na zamknięciu widokowym projektowanej drogi lokalnej 2KDL i oznaczono tę część terenu symbolem [25]. Zwiększenie wysokości dominanty z 25 m do 35 m nie koliduje z ideą planu miejscowego i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.). Uwagę w tym zakresie uwzględnia się.

Nie jest zasadne rozszerzanie części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej symbolem [25]. Celem takiego ustalenia było dopuszczenie w ogólnej kompozycji osiedla, zabudowy o charakterze dominanty, wyróżniającej się w strukturze przestrzennej obszaru. Jej rola jest incydentalna. Zasadne jest natomiast skorygowanie zakresu ww. części terenu w sposób umożliwiający lokalizację dominanty o wysokości zabudowy do 35 m według koncepcji wskazanej w przedstawionych do treści uwagi załącznikach nr 1 i 2.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się w części.

### Ad. 2

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

Dla zachowania ładu przestrzennego, w projekcie planu wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące lokalizację przyszłej zabudowy. Uwzględnia się uwagę w zakresie korekty linii zabudowy nieprzekraczalnej wyznaczonej w północnej części terenu 3MW.

Nie jest uzasadnione skorygowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej wyznaczonej wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu zgodnie z oczekiwaniem składającego uwagę. Mając na uwadze dobrą jakość życia przyszłych mieszkańców wyznaczono ją w odległości 20 m od granicy strzelnicy wojskowej nr 3216 „Staroniwa”, w celu zminimalizowania jej oddziaływania. Aby umożliwić jednak bardziej elastyczny sposób zagospodarowania terenu 3MW zasadna jest niewielka korekta linii i zbliżenie jej do granicy obszaru planu o ok. 5 m, w stosunku do linii aktualnie wyznaczonej.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się w części.

### Ad. 3

Z załączników nr 1 i nr 2 do pisma zawierającego uwagę wynika intencja korekty obowiązującej linii zabudowy. Z treści tego pisma nie wynika jednak jaki charakter miałyby mieć wnioskowana korekta. Nie wyjaśnia tego również pismo PPHU CORPORES Sp. z o.o. z 12 lipca 2024 r., zawierające uzupełnienie uwagi złożone po terminie określonym w obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022



Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1

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

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

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. 2

W granicach obszaru objętego projektem planu nie występują drogi pozwalające na obsługę komunikacyjną przyszłej zabudowy. Teren opracowania graniczy częściowo z drogami klasy lokalnej – ul. Wywrockiego i ul. Strzelniczą. Niezbędny dla zagospodarowania tej części osiedla Staroniwa układ komunikacyjny został zaprojektowany m.in. w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa-Północ w części I i II oraz nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie w części II. Fragment tego układu, wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 Staroniwa-Północ – II, uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXII/453/2016 z dnia 26 stycznia 2016 r., dotyczy również obszaru objętego projektem planu miejscowego. Wyznaczone w ww. obowiązujących miejscowych planach rozwiązania układu komunikacyjnego stanowią spójne powiązanie komunikacji tej części osiedla z układem drogowym miasta. Na podstawie tych dokumentów miasto systematycznie podejmuje kroki dotyczące wykupu gruntów i realizacji kolejnych inwestycji. Przyjęte rozwiązania są zgodne ze Studium, w tym z załącznikiem nr 3 Studium: Rysunek informacyjny nr 1 – system transportowy, który wskazuje przebiegi ważniejszych dróg miejskich. Wyznaczone w ww. planach miejscowych tereny



Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) przyjęta wysokość zabudowy nie może być większa niż 14 m. Teren 1 MW oddziela od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 140/11/2006 – I Staroniwa Północ w Rzeszowie (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XI/234/2011 z dnia 31 maja 2011 r.) i oznaczonych symbolami *MN.6* oraz *MN.7*, częściowo już zabudowanych, projektowana droga publiczna klasy lokalnej *KD.7* o szerokości pasa 15 m. Odległość ta powiększona o odległości wynikające z wyznaczonych wzdłuż niej linii zabudowy, pozwala na zachowanie odpowiedniego dystansu pomiędzy przyszłymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi realizowanymi na terenie 1MW a budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi realizowanymi na terenach *MN.6* oraz *MN.7*. Akceptację dla takiej decyzji wykazali właściciele kilku działek położonych na terenie *MN.6* oraz *MN.7*, stanowiących najbliższe sąsiedztwo terenu 1MW.

Wobec zmiany maksymalnej wysokości zabudowy i ustalenia jej w projekcie planu na 14 m, uzasadniona jest również zmiana ustaleń w zakresie przeznaczenia tego terenu i wyeliminowanie dopuszczonej na nim jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wobec powyższego uwagi uwzględnia się.

#### Ad. 3

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

Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) definiuje jednostkę osadniczą jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi. Ponadto art. 2 pkt 3 tej ustawy definiuje miasto jako jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami, zaś art. 2 pkt 9 osiedle jako zespół mieszkaniowy stanowiący integralną część miasta. Każda jednostka osadnicza, jaką jest wieś czy miasto, stanowi wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi, który podlega ciągłym przemianom. Wobec powyższego miasto Rzeszów należy traktować jako jednostkę osadniczą o liczbie mieszkańców przekraczającej 2000, a nie część tego miasta. W związku z powyższym, nie jest możliwe określenie parametru sieci przeciwpożarowej na poziomie 90 mm.

Biorąc pod uwagę, że w trybie wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę, innym niż w oparciu o plan miejscowy, uzgadniane są przez właściwe organy i jednostki niższe parametry, uzasadnione jest uwzględnienie tego aspektu w projektowanym planie miejscowym.



## Ad. 2

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) w rozdziale „III.3.1.3. Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej” określono standardy urbanistyczne dla terenów zieleni urządzonej. Zgodnie z zawartą polityką przestrzenną miasta należy dążyć do zapewnienia powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zielonych o funkcji wypoczynkowej (zieleń elementarna, osiedlowa i ogólnomiejska) oraz zieleni o funkcji sportowo-rekreacyjnej z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wieku (dzieci, młodzież, osoby pracujące, seniorzy aktywni, seniorzy starsi). Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić w promieniu dojazdu 700 m dostęp do zieleni osiedlowej, spełniającej minimalny wskaźnik 5 m<sup>2</sup> powierzchni tego terenu na 1 mieszkańca.

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

## Ad. 3

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

### 5. Uwaga:

[REDAKTOWANE],  
wniesiona pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca działek nr 290/1 i nr 291/1 obr. 212;

### 6. Uwaga:

[REDAKTOWANE], wniesiona pismem z dnia  
4 lipca 2024 r., dotycząca działki nr 294/10 obr. 212;

### 7. Uwaga:

[REDAKTOWANE],  
wniesiona pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotycząca działki nr 293/4 obr. 212;

### 8. Uwaga:

[REDAKTOWANE], wniesiona pismem z dnia  
4 lipca 2024 r., dotycząca działki nr 111/1 obr. 212

## o jednobrzmiącej treści

### Uwagi dotyczą:

zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem UE – teren usług edukacji na teren oznaczony symbolem MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

### Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

### Uzasadnienie:

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

W świetle art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) gmina w ramach wykonywania władztwa planistycznego uprawniona jest do rozstrzygnięcia o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, dlatego wprowadzone dla m.in. działek nr: 290/1, 291/1, 294/10, 293/4 oraz 111/1, obr. 212 ograniczenia w zagospodarowaniu wskazujące na inne niż zabudowa wielorodzinna przeznaczenie terenu nie są nieuzasadnione. W projekcie wyznaczono teren oznaczony symbolem UE przeznaczony pod usługi edukacji, gdyż jest on niezbędny dla zapewnienia rezerwy terenowej pod realizację zadań publicznych, do których zobligowana jest gmina, w szczególności w zakresie oświaty.

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

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

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

### **9. Uwagi:**

[REDAKTOWANE],  
wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284,  
285/1 i 287 obr. 212;

### **10. Uwagi:**

[REDAKTOWANE],  
wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282,  
283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212;

### **11. Uwagi:**

[REDAKTOWANE],  
wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284,  
285/1 i 287 obr. 212;

**12. Uwagi:**

[REDAKTOWANE], właścicielki działek nr 284 i 285/1 obr. 212, zam. ul. Leska 11/12,  
[REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1,  
282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212;

**13. Uwagi:**

[REDAKTOWANE], właścicielki działki nr 284 obr. 212, [REDAKTOWANE].  
[REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące działek nr: 280/1, 281/1, 282,  
283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212;

**14. Uwagi:**

[REDAKTOWANE], właściciela działek nr 281/1, 282, 283/1 (objętych prawomocnym  
pozwoleniem na budowę dwóch budynków wielorodzinnych) i 280/1 obr. 212,  
[REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r., dotyczące  
działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212

**o jednobrzmiącej treści.**

Uwagi dotyczą:

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

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

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

- wodociągowej fi 125 (§ 7 ust. 2 pkt 2), gdyż taki wymóg nie wynika z obowiązujących przepisów szczegółowych dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 5) usunięcia na terenie 1MW wydzielenia linią podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [11] przeznaczonego do zagospodarowania zabudową o wysokości do 11 m;
  - 6) dopuszczenia na działce nr 284 obr. 212 możliwości bilansowania wydzielonej z niej części ZP do powierzchni biologicznie czynnej dla projektowanej na tej działce zabudowy;

#### Sposób rozpatrzenia uwag:

- pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, 3 i 6,
- uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4,
- uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 5.

#### Uzasadnienie:

##### Ad. 1

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), osoby fizyczne i prawne oraz organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Zakres przedmiotowy tego projektu ustala art. 15 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uwaga dotycząca wyłączenia działek nr 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212 nie dotyczy projektu planu.

Wobec powyższego uwagę pozostawia się bez rozpatrzenia jako bezprzedmiotową.

##### Ad. 2

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy, w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności zaś w jego ustaleniach zawartych w § 3, 4 i 7.

Oznacza to, że nie każde rozstrzygnięcie związane swobodnie z przeznaczeniem, zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu może być włączone do ustaleń planu, a jedynie takie, które mieści się ściśle w ramach tego, co ustawa określa ogólnie, jako ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego i określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Zawartość ustaleń planu miejscowego określa jednoznacznie art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, w szczególności w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zatem zagadnienia, które realnie mają wpływ na parametry przyszłych budynków. Wprowadzenie do ustaleń planu miejscowego zapisu proponowanego przez składającego uwagę, tj. zapisu o następującej treści „Dla budynków położonych w obrębie planu, dla których wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę przed uchwaleniem planu, dopuszcza się wprowadzenie na etapie budowy zmian istotnych zatwierdzonego w pozwoleniu

na budowę projektu w oparciu o zapisy niniejszego planu przy jednoczesnym zachowaniu parametrów budynku określonych w pozwoleniu na budowę”, stanowi de facto brak wymaganych ww. ustawą unormowań. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje podstaw do delegacji wymaganych ustaleń na etapie innych procedur administracyjnych, w szczególności pozwolenia na budowę. Ilekroć bowiem ustawodawca chce wprowadzić wymóg uwzględniania warunków i zasad ustalanych przez określone podmioty, czy też dopuszcza stosowanie odpowiednich odstępstw wprost o tym stanowi w ustawie. Zadania właściwych organów określone są w aktach rangi ustawy i nie mogą być powtarzane, bądź modyfikowane w akcie prawa miejscowego. Wykroczenie poza te kompetencje oraz niespełnienie wymagań narzuconych ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zawartym w niej art. 28 ust. 1 jest istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego i podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

### Ad. 3

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

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

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

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

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

Należy dodać, że dokument Studium powstawał, podobnie jak plan miejscowy w oparciu o wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powstawał w czasie transformacji legislacyjnej w tej dziedzinie. Przy formułowaniu jego ustaleń brano pod uwagę projektowane zmiany przepisów, w tym definicję wysokości zabudowy. Studium nie zawiera zapisów

pozwalających na interpretację znaczenia tego pojęcia w odmienny sposób niż wynika to z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia.

#### Ad. 4

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

Art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443) definiuje jednostkę osadniczą jako wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi. Ponadto art. 2 pkt 3 tej ustawy definiuje miasto jako jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami, zaś art. 2 pkt 9 osiedle jako zespół mieszkaniowy stanowiący integralną część miasta. Każda jednostka osadnicza, jaką jest wieś czy miasto, stanowi wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi, który podlega ciągłym przemianom. Wobec powyższego miasto Rzeszów należy traktować jako jednostkę osadniczą o liczbie mieszkańców przekraczającej 2000, a nie część tego miasta. W związku z powyższym, nie jest możliwe określenie parametru sieci przeciwpożarowej na poziomie 90 mm.

Biorąc pod uwagę, że w trybie wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę, innym niż w oparciu o plan miejscowy, uzgadniane są przez właściwe organy i jednostki niższe parametry, uzasadnione jest uwzględnienie tego aspektu w projektowanym planie miejscowym. Proponuje się częściowe uwzględnienie uwagi poprzez sformułowanie ustaleń w zakresie rozbudowy sieci do celów przeciwpożarowych bez powoływania się na konkretne wartości średnic, które regulują przepisy ww. rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się w części.

#### Ad. 5

W projekcie planu, ze względu na potrzebę harmonijnego kształtowania przestrzeni, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2, w rejonie działek nr: 280/1, 281/1, 282, 283/1, 284, 285/1 i 287 obr. 212, wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 1MW, o wysokości nie większej niż 14 m. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej KD.7, wydzielono z niego liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [11], na której zabudowa nie może być wyższa niż 11 m. Dopuszczono, w jego obrębie dodatkowo możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej





[REDAKTOWANE], wniesione  
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.;

#### **19. Uwagi:**

[REDAKTOWANE], wniesione  
pismem z dnia 4 lipca 2024 r.

#### **o jednobrzmiącej treści**

##### Uwagi dotyczą:

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

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

##### Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

##### Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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

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

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

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

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

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

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

## 20. Uwagi:

[REDAKOWANE], wniesione pismem z dnia 4 lipca 2024 r.

### Uwagi dotyczą:

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

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

### Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

### Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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

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

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na obszarze objętym projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Teren, na którym ją dopuszczono jest



## **o jednobrzmiącej treści**

### Uwagi dotyczą:

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

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

### Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

### Uzasadnienie:

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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

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

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na obszarze objętym projektem planu przeważa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Teren, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istnieje lub realizowana jest również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane

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

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

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

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

### **23. Uwagi:**

██████████, właściciela działki nr 152 obr. 212, ██████████, ██████████, wniesione pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.), dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212;

### **24. Uwagi:**

██████████, wniesione pismem z dnia 3 lipca 2024 r. (data wpływu 9 lipca 2024 r.), dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW w tym działek nr: 150, 148, 152, 151/1/, 147, 146/1, 149 i 153/1 obr. 212

## **o jednobrzmiącej treści**

### Uwagi dotyczą:

- 1) rozszerzenia części terenu wydzielonej linią podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [35] o około 3 m w kierunku południowym, zgodnie z przedstawionym do treści uwagi załącznikiem graficznym „zmiany projektu mpzp”;
- 2) dosunięcia obowiązującej linii zabudowy od strony północnej do pasa drogowego z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW z terenem drogi lokalnej 1KDL;
- 3) rezygnacji z cofnięcia wyższej części zabudowy lub minimalizację tego cofnięcia określonego w zapisie „przy czym części budynków wyższe niż 25 m należy sytuować nie bliżej niż 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL” (§ 17 ust. 2 pkt 5);
- 4) zwiększenia wysokości zabudowy określonej w § 17 ust. 3 pkt 1 lit. a z 25 m do 26 m;
- 5) zwiększenia szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 25 m i 6 kondygnacji z 25 m do 30 m (§ 17 ust. 3 pkt 2 lit. c);
- 6) uwzględnienia możliwości podziału nieruchomości również od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej KR-KP;
- 7) możliwości lokalizowania i bilansowania dla terenu 6MW miejsc postojowych w pasie drogowym jednostek 1KDL i 2KDD;

### Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1, 5, 6 i 7,
- uwzględnia się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2 i 3,
- uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4.

### Uzasadnienie:

#### Ad. 1

Projekt planu kładzie nacisk na uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, wyznaczone zostały w sposób ściśle określony. W granicach linii rozgraniczających teren 6MW wydzielono liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną symbolem [35] do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m. Ich lokalizacja powiązana jest z projektowanym osiedlowym układem komunikacyjnym i pierzejami tworzonymi przez lokalizowaną wzdłuż nich zabudowę. Celem takich ustaleń było dopuszczenie w ogólnej kompozycji osiedla, zabudowy o charakterze dominanty, wyróżniającej się w strukturze przestrzennej obszaru. Jej rola jest incydentalna. Nieuzasadnione jest zatem jej poszerzenie o kolejne 3 m. W projekcie planu możliwa jest korekta linii w taki sposób, aby przebiegała ona równolegle do linii rozgraniczającej teren 6MW z terenem drogi 1KDL, tj. w odległości 30,5 m, co zostanie zastosowane w projekcie planu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

#### Ad. 2

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki

i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy.

Dla zachowania ładu przestrzennego, w projekcie planu wskazano nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy porządkujące lokalizację przyszłej zabudowy. Obowiązujące linie zabudowy wyznaczono w projekcie planu wzdłuż ważniejszych projektowanych ulic lokalnych. Ich rolą jest kształtowanie przyszłej zabudowy w sposób tworzący pierzeje uliczne. W parterach budynków tam usytuowanych nakazano uwzględnienie funkcji usługowej, aby w przyszłości wykształciła się pierwsza linia zabudowy z „aktywną krawędzią”. Zamierzoną w planie ideę pierzei nie będzie burzyć efekt wysuwania lub cofania elewacji niektórych budynków. Nieuzasadnione jest z tego powodu jednak przesuwanie linii zabudowy w określoną stronę, w szczególności z obecnych 5 m do 3 m od linii rozgraniczającej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 6MW z terenem drogi lokalnej 1KDL. Ze względu na charakterystyczne ukształtowanie terenowe właściwszym będzie dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy względem obowiązującej linii zabudowy z pewną tolerancją.

Projekt planu w przepisach ogólnych w § 4 ust. 1 pkt 11 definiuje pojęcie obowiązującej linii zabudowy, dopuszczając jej uzupełnianie i modyfikowanie w przepisach szczegółowych. W projekcie planu, w przepisach szczegółowych, definicja obowiązującej linii zabudowy wzdłuż drogi 1KDL zostanie zmodyfikowana w sposób umożliwiający sytuowanie zabudowy względem niej, tj. poprzez dopuszczenie lokalizacji zabudowy z tolerancją względem tej linii. Ze względu na bliskość drogi lokalnej i niewiadomy na tym etapie rozkład poszczególnych jej elementów, w tym krawędzi jezdni dopuszcza się tolerancję nie większą niż 1,5 m. Szczegółowy zapis zostanie sformułowany w dalszym toku prac.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się w części.

#### Ad. 3

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

Służyć temu ma m.in. zapis nakazujący cofnięcie budynków lub części budynków wyższych niż 25 m od strony projektowanej drogi lokalnej 1KDL oraz ograniczenie w pierwszej linii zabudowy wysokości pierzei do 25 m w stosunku do skali człowieka, dążąc do prawidłowych proporcji przestrzennych ulic. Wobec tego rezygnacja z nakazu nie jest uzasadniona. Idei nie zaburzy natomiast minimalizacja odsunięcia i przybliżenie jej linii rozgraniczającej teren 6MW z drogą 1KDL na odległość nie mniejszą niż 8 m.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się w części.

#### Ad. 4

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Dla części terenu 6 MW ograniczono ją do 25 m. Gabaryty budynków ograniczono dodatkowo poprzez określenie ich maksymalnej ilości kondygnacji, co ma wpływ na

wizualny odbiór i intensywność zabudowy. Zmiana przyjętej wysokości o 1 m, tj. do 26 m, przy zachowaniu przyjętej dotychczas ilości kondygnacji nie wpłynie na pogorszenie odbioru wizualnego przestrzeni. Pozwoli natomiast na realizację lokali użytkowych o wyższym standardzie użytkowym.

Zwiększenie parametru nie narusza zgodności projektu planu z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023) dla strefy miejskiej B, które to dopuszczają dla całego terenu 6MW możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 35 m.

Ponadto zwiększenie parametru wysokości zabudowy nie stanie w sprzeczności z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium m.in. w rozdziale „III.3.4. Walory i jakość przestrzeni” oraz w uchwale Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, w § 12 ust. 2 pkt 10, jaką jest ochrona historycznej tożsamości Rzeszowa poprzez ochronę widoków na zabytkowe dominanty w śródmieściu, w tym Zamek Lubomirskich.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się.

#### Ad. 5

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

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

#### Ad. 6

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

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

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. 7

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

Projektowane drogi publiczne będą tworzyć podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego projektem planu miejscowego. Ich podstawową rolą jest obsługa komunikacyjna terenów przewidzianych pod zabudowę. Priorytetem jest realizacja podstawowych elementów drogi. Miejsca postojowe, które będą w nich zlokalizowane mają charakter drugorzędny. Istotne jest jednak, że mają mieć również publiczny, czyli ogólnodostępny charakter, dlatego w projekcie planu nie przewiduje się możliwości bilansowania miejsc postojowych w pasie tej drogi.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

*W Zarządzeniu w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 329/5/2022 w rejonie ul. Wywrockiego w Rzeszowie wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*