



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 24 kwietnia 2024 r.

Poz. 2172

### UCHWAŁA NR XCIV/2128/2024 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 26 marca 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.) oraz 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.),

Rada Miasta Rzeszowa

uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, części graficznej planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni około 0,25 ha, położony przy ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego.

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

- 1) U – teren zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,21 ha;

- 2) U-KO – teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, o powierzchni około 0,028 ha;
- 3) KDG – teren drogi publicznej głównej - fragment pasa drogowego, o powierzchni około 0,012 ha;
- 4) KDL – teren drogi publicznej lokalnej - fragment pasa drogowego, o powierzchni około 0,006 ha.

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

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

4. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne spełniające funkcje użytkowe budynków takie jak: wiaty, otwarte garaże, itp.;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 1, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części budynków i budowli, w tym schodów, słupów, ramp, gzymsów, balkonów, zadaszeń itp.;
- 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu na części graficznej planu miejscowego;
- 5) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, przy czym powierzchnię kondygnacji należy rozumieć jako powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych kondygnacji z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii i tarasów;
- 6) powierzchni wewnętrznej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 8) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
- 9) zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym - należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, o znacznym stopniu zagęszczenia i większej wysokości (wysokie krzewy), oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich.

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

**§ 5.** Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.

**§ 6. 1.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;

- 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – przyłącza wodociągowe o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – przyłącza kanalizacyjne o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 12) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii dla obsługi obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu:
  - a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych,
  - b) kolektory słoneczne,
  - c) pompy ciepła,
  - d) magazyny energii;
- 13) ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## 2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
  - a) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji i parkingów – odprowadzane poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
  - b) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usług – wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań opóźniających odpływ;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, w tym:
  - a) z gazociągu usytuowanego w ul. Strzyżowskiej, poza obszarem objętym planem,

- b) z sieci gazowej usytuowanej po wschodniej stronie terenu, poza obszarem objętym planem;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, usytuowanej w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny, poza obszarem objętym planem,
  - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego lub energii elektrycznej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, rozbudowanej w miarę potrzeb o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia,
  - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii:
    - instalacji fotowoltaicznych,
    - magazynów energii.

3. Ustalone w przepisach szczegółowych uchwały zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacji transformatorowych, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowania tych urządzeń.

§ 7. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gospodarowanie odpadami powstającymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:

1. Ustala się w granicach planu:

- 1) teren drogi publicznej głównej jako fragment pasa drogowego oznaczony KDG;
- 2) teren drogi publicznej lokalnej jako fragment pasa drogowego oznaczony KDL.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem - z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) od strony południowej obszaru planu z ul. Błogosławionej Karoliny;
- 2) od strony zachodniej obszaru planu z ul. Strzyżowskiej.

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

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

§ 10. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem U przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) dopuszcza się usługi, w szczególności: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji, biurowe i administracyjne, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
- 3) zakazuje się usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.

2. Zasady zagospodarowania terenu U:

- 1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową:
  - a) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku,
  - b) powyżej 1 kondygnacji nadziemnej;

- 2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną na części graficznej planu miejscowego symbolem [zp], do zagospodarowania pod zieleń urządzonej o charakterze izolacyjnym;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,6;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0.

### 3. Parametry zabudowy na terenie U:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) nie większa niż 13,0 m:
    - dla dachów spadowych oraz
    - nie większa niż rzędna terenu 236,00 m n.p.m. liczona do kalenicy dachu budynku,
  - b) nie większa niż 12,0 m:
    - dla dachów płaskich oraz
    - nie większa niż rzędna terenu 235,00 m n.p.m. liczona do gzymsu lub atyki budynku;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 12°- 35° lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 4) kolor, rodzaj pokrycia i nachylenie głównych połaci dachowych – jednakowe dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie U.

### 4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U:

- 1) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,04 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Strzyżowskiej – dowolne;
- 4) parametry określone w pkt 1-3 nie obowiązują przy wydzieleniu działek w celu regulacji granic własności.

### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U:

- 1) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych - z ul. Strzyżowskiej lub z ul. Błogosławionej Karoliny;
- 2) w granicach działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania:
  - a) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) funkcja mieszkaniowa – 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 4) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych w granicach terenu U.

§ 11. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem U-KO przeznacza się pod zabudowę usługową lub obsługę komunikacji, przy czym:

- 1) dopuszcza się usługi, w szczególności: handlu, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji, biurowe i administracyjne, kultury;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacji w formie parkingu lub garażu;

3) zakazuje się usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.

2. Zasady zagospodarowania terenu U-KO:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,85;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,85;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.

3. Parametry zabudowy na terenie U-KO:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) nie większa niż 8,0 m oraz
  - b) nie większa niż rzędna terenu 231,00 m n.p.m. liczona do kalenicy dachu, gzymsu lub attyki budynku;
- 2) gabaryty obiektów:
  - a) szerokość elewacji frontowej – nie mniejsza niż 3,8 m,
  - b) liczba kondygnacji – nie większa niż 2;
- 3) geometria dachu – płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U-KO:

- 1) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,006 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 3,8 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Strzyżowskiej – dowolne;
- 4) parametry nowo wydzielanych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek w celu regulacji granic własności.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U-KO:

- 1) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej z ul. Strzyżowskiej;
- 2) w granicach działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania:
  - a) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych w granicach terenu U-KO lub U.

§ 12. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KDG przeznacza się pod drogę publiczną główną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDG:

- 1) teren do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego ul. Błogosławionej Karoliny;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.1.

§ 13. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KDL przeznacza się pod drogę publiczną lokalną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDL:

- 1) teren do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego ul. Strzyżowskiej;

- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.1.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

**§ 14.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2001 r., Nr 85 poz. 1497, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Rzeszowa

**Andrzej Dec**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 314/9/2019**  
Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego  
**W REJONIE UL. BŁOGOSŁAWIONEJ KAROLINY I UL. STRYŻÓWSKIEJ W RZESZOWIE**

Poz. 2172

**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR XCIV/2128/2024**  
**RADY MIASTA RZESZOWA**  
**Z DNIA 26 MARCA 2024 r.**


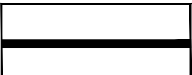
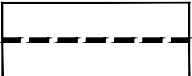
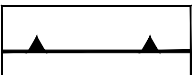
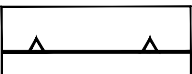
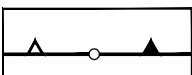




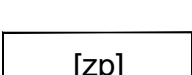
**CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO**

**SKALA 1 : 1 000**



LEGENDA:

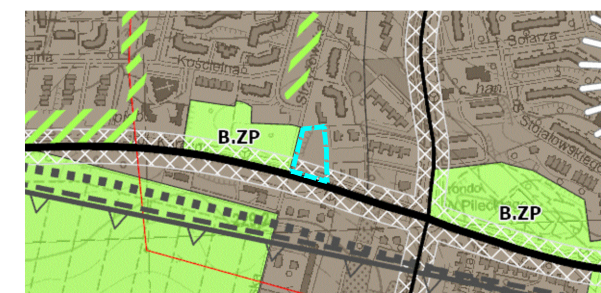
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
-  **U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **U-KO** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
-  **KDG** TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ - FRAGMENT PASA DROGOWEGO
-  **KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ - FRAGMENT PASA DROGOWEGO
-  **[zp]** CZĘŚĆ TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM U WYDZIELONEGO LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM

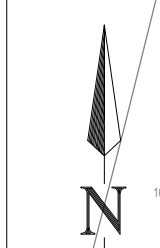
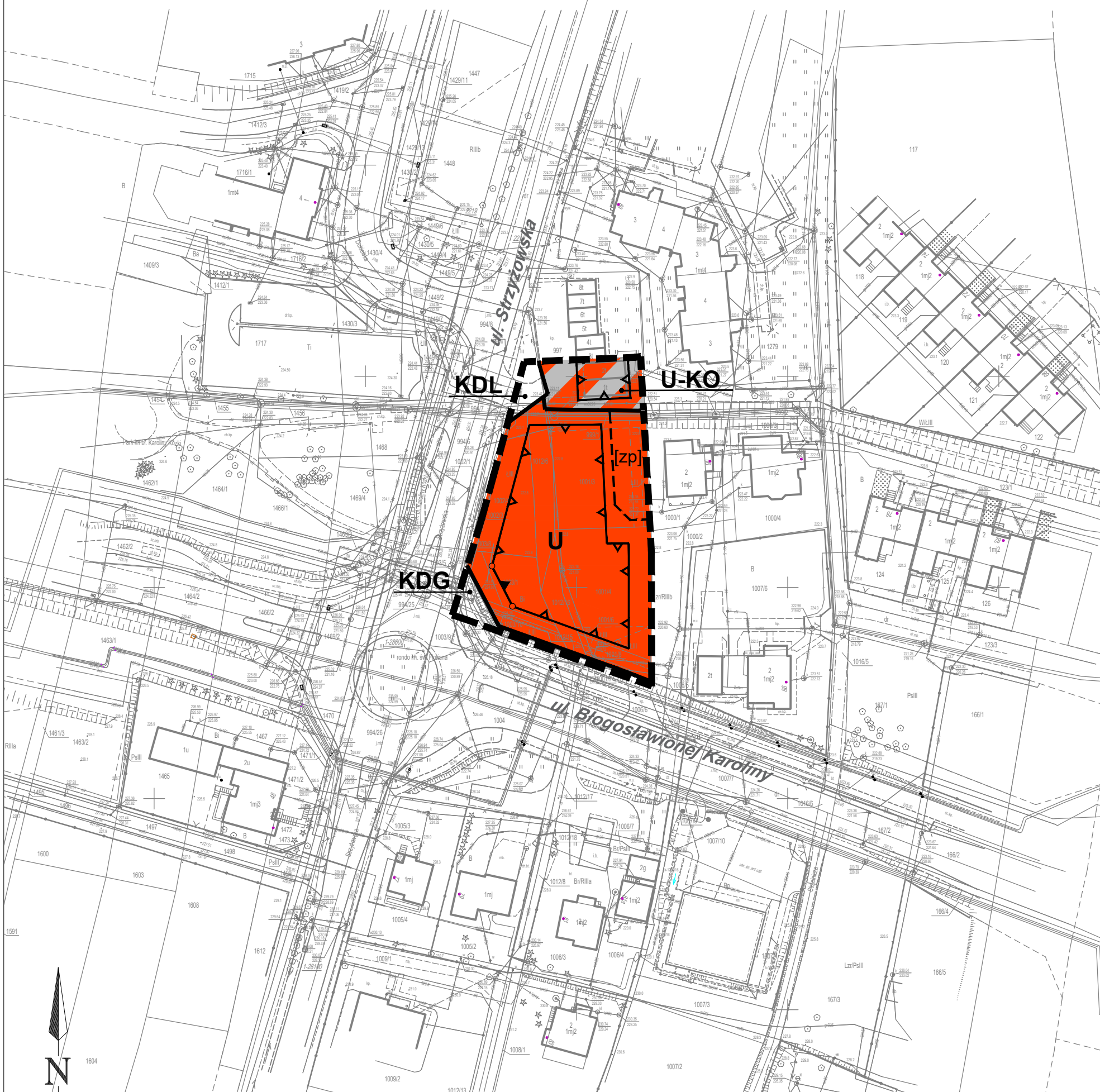
**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

-  *ul. Strzyżowska* NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, PRZYJĘTYGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 314/9/2019 (NIEBIESKI KONTUR) - STREFA B.M.3



**M** obszary mieszkaniowe



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE (LICENCJA NR GE-O.6642.49.2020\_1863\_P Z DNIA 2.01.2020 R.)



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XCIV/2128/2024  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 26 marca 2024 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
  - 1) środki Unii Europejskiej,
  - 2) kredyt bankowy,
  - 3) emisja obligacji komunalnych,
  - 4) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.



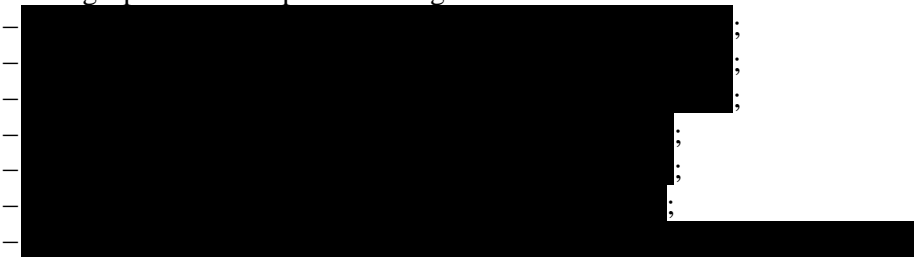
Składający uwagi kwestionują:

- 1) ustaloną dla terenu U maksymalną wysokość zabudowy, tj. 13 m wnioskując o :
  - a) zachowanie wysokości określonej w obowiązującym miejscowym planie, tj. 12 m,
  - b) powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z rzędną średniej wysokości terenu istniejącego na działce objętej opracowywanym planem, tj. 222,8 m n.p.m., co oznacza określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 234,8 m n.p.m;
- 2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejących budynków mieszkalnych, wnioskując o zachowanie przebiegu i odległości linii zabudowy od strony istniejących budynków mieszkalnych, po stronie wschodniej planu zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym;
- 3) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zmianę jego przeznaczenia, wnioskując o zachowanie obrysu oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren biologicznie czynny ze zwartą zielenią wysoką i średniowysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich;
- 4) pozostawianie możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim;
- 5) zwiększenie zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
- 6) dopuszczenie na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnioskując o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połaciami nachylonymi w przedziale 30 do 45 stopni.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag, o których mowa w pkt 1a, 3, 4, 5, 6,
- nie uwzględnia się w części uwag, o których mowa w pkt 1b, 2.

2. Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:



pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Składający uwagi kwestionują:

- 1) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
- 2) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag.

### Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

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

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

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

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

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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



- 5) zwiększenie zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
- 6) dopuszczenie na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnioskując o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połączeniami nachylonymi w przedziale 30 do 45 stopni.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag, o których mowa w pkt 1a, 3, 4, 5, 6,
- nie uwzględnia się w części uwag, o których mowa w pkt 1b, 2.

Uzasadnienie:

Ad.1 Uwagi zawartej w pkt 1 nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy określonej dla terenu U do 12 m. W planie dokonano nieznacznej modyfikacji maksymalnej wysokości nowo planowanej zabudowy usługowej. Zwiększono ją z 12 m do 13 m, ale wyłącznie dla budynków z dachami stromymi, zaś dla budynków przykrytych dachami płaskimi pozostawiono dotychczasową obowiązującą wysokość. Wskazana zmiana wysokości zabudowy nie wpłynie na zakłócenie ładu przestrzennego. W sąsiedztwie oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy ok. 15.5 m, której mieszkańcami są również niektórzy ze składających uwagę. Zmiana wysokości nie wiąże się ze zwiększeniem jednocześnie ilości kondygnacji nadziemnych. Projekt planu podtrzymuje w tym zakresie ustalenia planu obowiązującego, dopuszczając maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Przyszłe budynki nie mogą zająć również większej powierzchni na terenie U, ze względu na to, że utrzymano wskaźniki dotyczące w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy (40%) czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (15%).

Zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie w istotny sposób na zakłócenie przewietrzania w tej części miasta. Teren położony jest w dolinie dawnego dopływu Mikośki, przy czym dolina ta zatraciła swój charakter i morfologię w wyniku procesów związanych z urbanizacją. Została wykorzystana dla poprowadzenia ciągu komunikacyjnego, a więc morfologia terenu doliny została zmieniona. Położenie ciągu ul. Bł. Karoliny w kierunku zachód-wschód stwarza możliwość napływu powietrza z zachodniego sektora. Jest to jedna z ulic miasta Rzeszowa generująca kierunki wiatru w mieście. Ciąg ten umożliwi wnikiwanie do miasta powietrza z obszarów zewnętrznych. Z tego powodu teren oznaczony w projekcie planu symbolem U mógł zostać wskazany pod zabudowę usługową o określonej wysokości, czego wyrazem są ustalenia już obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej ze zmianą nr 103/11/2005 – część 2 przyjętą przez Radę Miasta Rzeszowa 28 grudnia 2010 r. uchwałą Nr III/48/2010. Jak wykazują badania, różnica wysokości budynków ma wpływ na osłabienie przewietrzania w osiedlu, czy też zespole zabudowy. Dotyczy to jednak znacznej różnicy w wysokości zabudowy, zdecydowanie większej niż 1,0 m, wywołując efekt kurtynowy.

Aby podtrzymać intencje planu, doprecyzowano ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy w sposób pozwalający na jednoznaczne jej określenie w stosunku do stanu istniejącego, nie dając pola na ewentualne interpretacje odbiegające od idei planu. Powiązano maksymalną wysokość zabudowy ze średnią rzędną terenu. Według aktualnych danych geodezyjnych jest nią rzędna 223 m n.p.m., a nie wskazana w uwagach oraz widniejąca na mapie, na której został opracowany projekt planu, rzędna 222.8 m n.p.m. (Różnice w wysokości punktów wynikają z przeprowadzenia modernizacji szczegółowej osnowy wysokościowej. Modernizacja osnowy wysokościowej wynikała z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15.10.2012 w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych Dz.U. z 2012 r. poz. 1247 z późn. zm. Na podstawie ww. rozporządzenia układ wysokościowy PL-KRON86-NH zastąpiono układem PL-EVRF2007-NH na obszarze całego kraju. Średnia różnica na obszarze Polski wyniosła 0,1649 m.).

Ad.2 Uwagę, dotyczącą odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej granicy planu, nie uwzględniono w całości. Przywrócono jej przebieg zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na odcinku, na którym w projekcie planu linie zabudowy nieprzekraczalne dochodzą do



wschodniej granicy obszaru planu. W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy określona w projekcie planu poprawi warunki inwestowania na terenie utrudnionym bądź ograniczonym przez inwestycję komunikacyjną, jaką była realizacja skrzyżowania ul. bł. Karoliny i ul. Strzyżowskiej w formie ronda. Sposób wyznaczenia linii zabudowy w planie ułatwi sposób rozmieszczenia budynku na terenie U, co nie oznacza, że budynek będzie mógł zająć powierzchnię na działce większą niż dotychczas, gdyż w projekcie planu podtrzymano wskaźnik określający maksymalną powierzchnię zabudowy działki taki, jaki został ustalony w obowiązującym planie miejscowym. Dodatkowo, linie zabudowy nieprzekraczalne i linia zabudowy obowiązująca, zaproponowane w projekcie planu wzdłuż ulicy Strzyżowskiej, bliższe tej ulicy niż w planie obowiązującym, pozwalają na umiejscowienie budynków właśnie wzdłuż tej ulicy. Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa od strony wschodniej nadal jest chroniona poprzez teren niezabudowany, wydzielony linią podziału wewnętrznego, oznaczony symbolem [zp], wskazany do zagospodarowania pod zielenią urządzoną. Zmiana zasięgu linii zabudowy w projekcie planu zgodna jest z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XVII/335/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, wyrażoną w uzasadnieniu do tej uchwały. W uzasadnieniu czytamy, że przedmiotem opracowania planu będzie zmiana dotychczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym zmiana dotycząca linii zabudowy wymieniona jest literalnie.

Ad. 3 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią zwartą, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KS, pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%.

Ad.4 Uwagi o pozostawianiu możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy w kierunku zachodnim jest bardzo nieznaczna i wynosi ok. 80 cm, co pozwala na nadbudowę budynku garaży, podobnie jak dopuszczał to plan obowiązujący, i dostosowanie jego parametrów do funkcji innej niż garaż (np. wykonania niezbędnych dla funkcjonowania obiektu robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian, wykonaniu elewacji, poszycia dachowego, zadaszenia nad wejściem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami). Powierzchnie ew. rozbudowy ogranicza dodatkowo przyjęty wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 35 %.

Ad. 5 Uwagi zawartej w pkt 5, dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KS ( tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) nie uwzględnia się.

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KS niż plan obowiązujący. Projekt planu nieco odmiennie je formułuje, co jest wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu ( w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć ich negatywny odbiór przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały,
- usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów,
- myjni samochodowych,

– warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji rzemiosła czy gastronomi, gdyż były one również dopuszczone w planie obowiązującym. W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty prawa przysługujących do danego terenu.

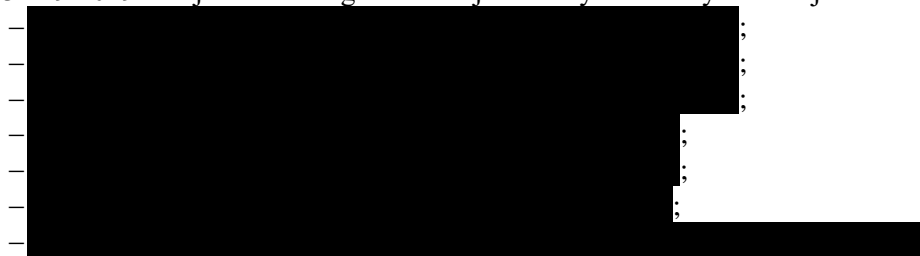
Ad. 6 Uwagi zawartej w pkt 6, dotyczącej dopuszczenia płaskiej geometrii dachu nie uwzględnia się.

Osiedle, na którym zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, powstało pod koniec XX wieku. Zabudowa, która to osiedle tworzy nie jest objęta strefą konserwatorską, nie wyróżnia się historyzującymi, kulturowymi cechami, a składa się z obiektów o nowoczesnym wyrazie architektonicznym. Ta teza przyświecała ustaleniom urbanistycznym.

Na odcinku ul. Bł Karoliny od ronda Rotmistrza Witolda Pileckiego do ronda św. Floriana występują co najmniej cztery budynki o kącie nachylenia dachów znacznie mniejszym niż dopuszcza to plan obowiązujący (od 30° do 45°), tj. przy ul. Strzyżowskiej 81a, 81 i 83 oraz przy ul. Bł. Karoliny 1, z czego co najmniej dwa można zakwalifikować jako dachy płaskie (o kącie nachylenia mniejszym niż 12°).

W lokalnej zabudowie element płaskiego dachu nie będzie elementem obcym i dominującym, ponieważ sam planowany budynek poprzez swoją formę i skalę nie będzie stanowił dominanty.

2. Uwagi właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie:



wniesione pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Uwagi dotyczą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- U – przeznaczonego pod zabudowę usługową,
- U-KO – przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji.

Składający uwagi kwestionują:

- 1) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
- 2) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag.

## Uzasadnienie:

Ad. 1 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią o różnej intensywności. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KO, pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%. Przyjęty w projekcie planu katalog usług ma charakter usług nieuciążliwych dla środowiska, a planowana zieleń na wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie oznaczonym w części graficznej symbolem [zp] jest dodatkowym zabezpieczeniem dla ochrony środowiska terenów sąsiedzkich.

Ad. 2 Uwagi dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KO ( tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) oraz wykluczenia wymienionych w pkt 2 usług nie uwzględnia się.

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KO niż plan obowiązujący, również ze względu na przyjęty inny sposób formułowania tych ustaleń. Jest to spowodowane zgodnością z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, jak i wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu (w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć negatywny odbiór usług przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.
- usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów,
- myjni samochodowych,
- warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty praw przysługujących do danego terenu. Należy także wyraźnie podkreślić treść art. 144 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610), zgodnie z którym właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych oraz art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 54), który reguluje zasady ochrony standardów jakości środowiska - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować ich przekroczenia poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Interpretowanie przez składających uwagę uciążliwości usług ma charakter subiektywny i niejednoznaczny, nie wynikający z określonych przepisów odrębnych. Świadczy o tym sposób sformułowania przedmiotu uwagi, tj. wskazania rodzaju usług, których realizację według nich należałoby wyeliminować na terenie poprzez ustalenia planu, ze względu na ich uciążliwość dla

otoczenia. Składający uwagę posługują się nieprecyzyjnym słownictwem, które uniemożliwia jednoznaczne ich zinterpretowanie, a co za tym idzie uwzględnienie w projekcie planu. Są to określenia: „duży lokal gastronomiczny” czy „inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych”, które faktycznie nie zamykają katalogu proponowanych do wykluczenia usług, a wymagają sformułowania definicji usług nieuciążliwych opartej na niejasnych wymaganiach, nie zdefiniowanej w przepisach odrębnych, co świadczy o subiektywnej ocenie pojęcia „uciążliwości”. Pojęcie uciążliwości funkcjonowania (subiektywne czynniki warunkujące odbiór uciążliwości: domniemane wrażenia zapachowe czy akustyczne, w tym indywidualne osobiste nastawienie) jest tu przez strony traktowane relatywnie. Rada gminy nie może we własnym zakresie definiować uciążliwości w sposobie dopuszczalnego zagospodarowania terenu, lecz musi uciążliwość tę postrzegać przez pryzmat pojęć używanych w aktach prawa powszechnie obowiązującego ustalających ich znaczenie normatywne. Wobec powyższego nieuzasadnione jest eliminowanie funkcji wskazanych przez składających uwagę.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji gastronomii, ponieważ była ona dopuszczona w planie obowiązującym. Nie ograniczono również jej powierzchni, gdyż wielkość powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym gastronomicznego, dla tak niewielkiego obszaru, jaki objęto planem miejscowym, nie jest w sposób jednoznaczny powiązana ze wzrostem uciążliwości funkcjonowania dla otoczenia. Polskie prawodawstwo nie reguluje bowiem od jakiej wielkości lokal gastronomiczny staje się uciążliwy, przy takiej wielkości terenu objętego planem.

Nie wyeliminowano również funkcji takich jak dom weselny czy dyskoteka. Ich realizacja możliwa byłaby również w oparciu o ustalenia planu obowiązującego. W planie obowiązującym dopuszczono cyt.: „usługi powiązane z rekreacją, kulturą i sportem”, przez co rozumie się m.in. miejsca realizacji spektakli, koncertów, przedstawień i imprez w zakresie twórczości i wykonawstwa artystycznego i literackiego, w tym także lokalizację dyskotek czy domów weselnych.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest predysponowany pod lokalizację usług. Uzasadnia to jego specyficzne położenie bezpośrednio przy ruchliwym skrzyżowaniu układu komunikacyjnego: drogi głównej (ul. Bł. Karoliny) z ulicą lokalną (ul. Strzyżowską), a także lokalizacją na dużym wykształconym już osiedlu zabudowy mieszkaniowej z przeważającym udziałem zabudowy wielorodzinnej. Przedmiotowy teren objęty projektem planu jest częścią układu urbanistycznego osiedla, w którym został wyznaczony w planie obowiązującym pod usługi. Usługi są naturalnym uzupełnieniem funkcji związanej z obsługą mieszkańców, zgodnie z kierunkami Studium wyznaczonymi dla strefy B - kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającą wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Wobec powyższego uwagi w tej części nie uwzględnia się.

*W Rozstrzygnięciu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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.*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XCIV/2128/2024

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 26 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml