



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 14 marca 2025 r.

Poz. 1239

UCHWAŁA NR XXII/357/2025 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 25 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm),

Rada Miasta Rzeszowa

uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 1,96 ha, położony pomiędzy al. T. Rejtana a zamkniętym, zabytkowym cmentarzem żydowskim, na osiedlu Mieszka I, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) MNW-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 3) MNW-UT-UG – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 4) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 9) ZP – teren zieleni urządzonej.

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

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających.

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

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

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć:
 - a) budynek z jednym lokalem mieszkalnym, w którym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego (usługowego) przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynek z więcej niż jednym lokalem mieszkalnym, w którym funkcja mieszkalna i usługowa występuje w dowolnych proporcjach, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 6) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;

- 7) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 9) usługach ogólnomiejskich, należy przez to rozumieć usługi inne niż: podstawowe (tzn. usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym) i regionalne (tzn. wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych);
- 10) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne;
- 11) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 13) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 14) ciągu pieszego – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch i urządzeń transportu osobistego.

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

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

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

§ 7. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 25 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 8. Gospodarowanie odpadami:

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

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

- 1) system komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego tworzą:
 - a) al. T. Rejtana (fragment drogi zbiorczej 1KDZ),
 - b) teren drogi dojazdowej (1KDD),
 - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),
 - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące przeznaczenie uzupełniające terenów: 1MNW-U i 1MW-U,
 - e) teren komunikacji pieszej, stanowiący przeznaczenie uzupełniające terenu 1MW-U,
 - f) ciągi piesze dopuszczone w terenach: 1WS-ZP, 1ZP i 2ZP;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:
 - a) al. T. Rejtana,
 - b) ul. O. Zagłoby (zlokalizowana poza obszarem objętym planem miejscowym).

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

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu lub rodzaj usługi	podstawa wskaźnika	minimalna	minimalna liczba
---	--------------------	-----------	------------------

			liczba miejsc do parkowania	miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	nie ustala się
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	1,0
usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	2,0	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	2,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	1,0	nie ustala się
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	nie ustala się
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	3,0	2,0
		<i>na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej</i>	1,5	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	1,0	1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	0,5	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	0,5	2,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	0,5	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	0,5	20*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	20*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	20*
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale,	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	2,5	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	2,5	5,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	5,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	3,0

	sale wystawowe, muzea	na każde 100 m ² powierzchni wystawienniczej	1,0	3,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	1,0	2,0
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	0,5	20*
	budynki administracji	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	1,0	10*

UWAGI:

- 1.** Ilekcć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
- 2.* Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
- 3.Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 4.Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
- 5.Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę liczby miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łózkowych i liczby miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
- 6.W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii z tolerancją $\pm 3^\circ$;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 36%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

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

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

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

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 42%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1MNW-U oznaczoną symbolem [mnw-u] pod komunikację drogową wewnętrzną, w formie ogólnodostępnych dojazdów i dojazdów, powiązanych z terenem drogi dojazdowej oznaczonym symbolem 1KDD;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,03 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 18,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z al. T. Rejtana,
 - b) z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;

- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania na parkingu, zlokalizowanym na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu 1KDZ, oznaczonej symbolem [kdz].

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-UT-UG – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki lub usług gastronomii.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 8) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,06 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby, poprzez komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U, oznaczonej symbolem [mw-u] oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

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

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług kultu religijnego,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszej.

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

- 1) zabudowa w formie jednego budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego;
 - 2) w budynku mieszkalno – usługowym nakazuje się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterze budynku;
 - 3) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się:
 - a) cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii – w parterze budynku,
 - b) cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do tej linii – powyżej trzeciej kondygnacji budynku;
 - 5) obowiązująca linia zabudowy dla parteru – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 5,0 m, równoległe do tej linii;
 - 6) obowiązująca linia zabudowy powyżej parteru – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do tej linii – powyżej trzeciej kondygnacji budynku;
 - 7) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 52%;
 - 8) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,1;
 - 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
 - 10) wysokość zabudowy – nie większa niż 16,0 m;
 - 11) gabaryty obiektu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4,
 - b) przekrycie obiektu – dachami płaskimi lub tarasami z dopuszczeniem dachów zielonych;
 - 12) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających:
 - a) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1MW-U oznaczoną symbolem [mw- u] pod komunikację drogową wewnętrzną, w formie ogólnodostępnej drogi o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,0 m, powiązanej z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR i z ul. O. Zagłoby,
 - b) nakazuje się lokalizację komunikacji pieszej w formie ogólnodostępnego ciągu pieszego, wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 1MW-U i 1KDD;
 - 13) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o których mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z ul. O. Zagłoby,
 - b) z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
 - 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii – w parterze budynku;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 2MW-U – nie większy niż 33%,
 - b) dla terenu 3MW-U – nie większy niż 35%,
 - c) dla terenu 4MW-U – nie większy niż 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu 2MW-U – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1,
 - b) dla terenu 3MW-U – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1,
 - c) dla terenu 4MW-U – nie mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi lub tarasami z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ – teren drogi zbiorczej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako fragment drogi zbiorczej – al. T. Rejtana;
- 2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszcza się połączenie drogi dla pieszych i rowerów z terenami: 1KDD i 1KR oraz z ciągiem pieszym w terenie 1MW-U;
- 4) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1KDZ oznaczoną symbolem [kdz] pod parking;
- 5) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby;
- 3) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby, poprzez komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U, oznaczonej symbolem [mw-u];
- 3) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
- 3) dopuszcza się lokalizację kładek i pomostów;
- 4) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

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

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

- 1) dostęp na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód – z ul. O. Zagłoby;
- 2) dopuszcza się połączenia piesze z terenami oznaczonymi symbolami: 1ZP i 2ZP.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1ZP, 2ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP nakazuje się lokalizację publicznego placu zabaw dla dzieci, dostępnego również dla osób ze szczególnymi potrzebami;

4) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:

1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;

2) dopuszcza się połączenia piesze z terenem oznaczonym symbolem 1WS-ZP.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 22. Traci moc uchwała Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto - Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r. poz. 2936, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny



SKALA 1 : 1 000



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

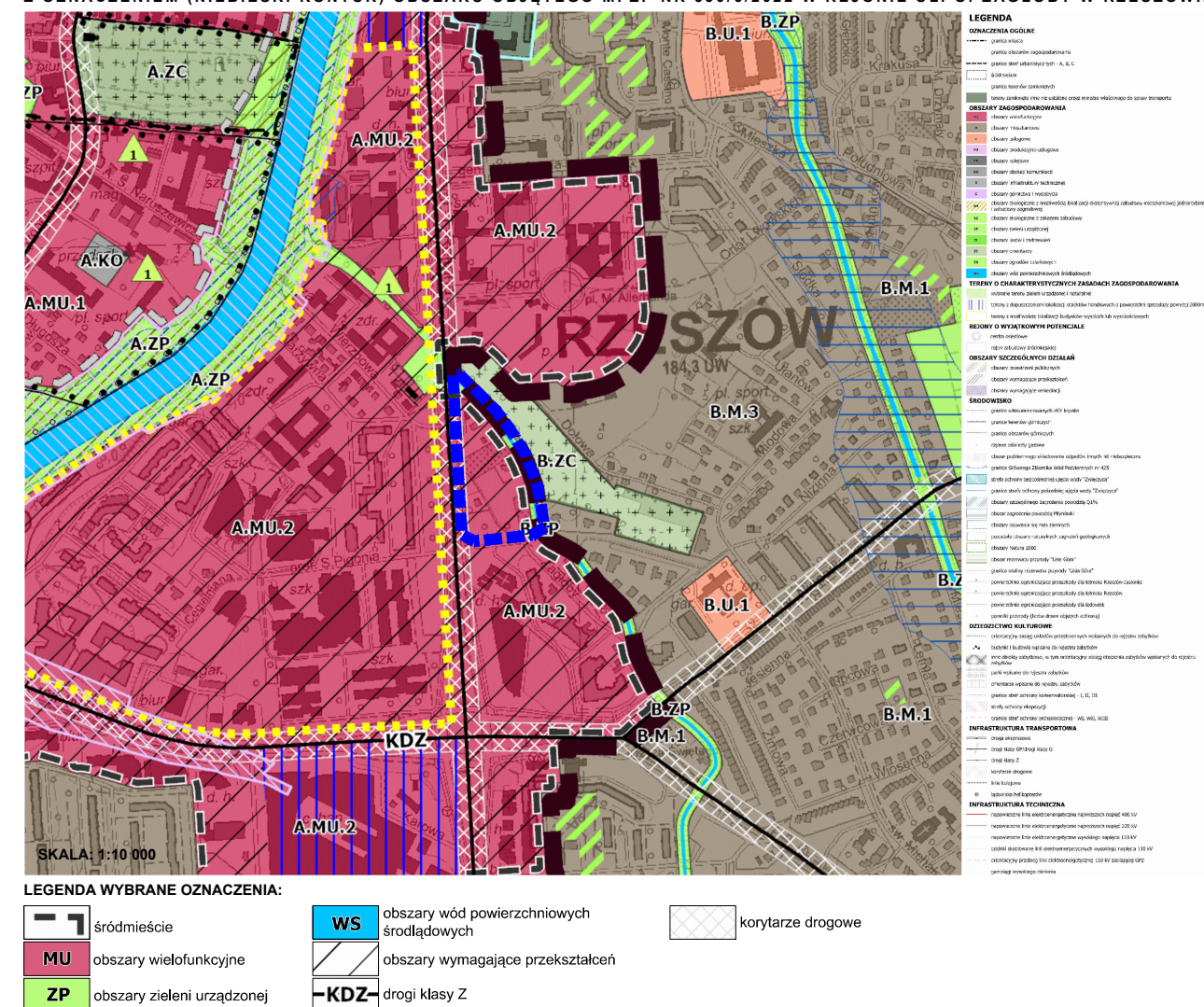
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY DLA PARTERU
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY POWYŻEJ PARTERU
	GRANICA MIĘDZY RÓŻNYMI RODZAJAMI LINII ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU 1MNW-U POD KOMUNIKACJĘ DROGOWĄ WEWNĘTRZNĄ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG GASTRONOMII
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU 1MW-U POD KOMUNIKACJĘ DROGOWĄ WEWNĘTRZNĄ
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO CZĘŚĆ TERENU 1KDZ POD PARKING
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

al. T. Rejtana	NAZWY ULIC
-----	ORIENTACYJNY PRZEBIEG JEZDNI
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	ZABYTEKOWY CMIENTARZ ŻYDOWSKI WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKOW DECYZJA A-1130 Z 14.01.1983 R. ZAMKNIĘTY ZARZĄDZENIEM MINISTRA GOSPODARKI KOMUNALNEJ NR UZ-6/19/19/61 Z 8 GRUDNIA 1961 R.

	GRANICE TERENÓW
K/U(k) M	OBIEKT SAKRALNY Z DOPUSZCZENIEM USŁUG KOMERCYJNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZWIĄZANYCH Z FUNKCJONOWANIEM OBIEKTU SAKRALNEGO
U(k)	USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ PARKINGI W POZIOME TERENU LUB PODZIEMNE I WIELOPOZIOMOWE
U(k)/U(p)E/M	USŁUGI KOMERCYJNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PUBLICZNYCH ZWIĄZANYCH Z EDUKACJĄ, USŁUGI HOTELI, A TAKŻE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO ZWIĄZANEGO Z USŁUGAMI
KL/KD(p)	PUBLICZNA KOMUNIKACJA LOKALNA/DOJAZDOWA
KX/ZP(p)	PUBLICZNA KOMUNIKACJA PIESZA Z ELEMENTAMI ZIELENI URZĄDZONEJ O CHARAKTERZE PARKOWYM
KS(p)	PARKINGI PUBLICZNE Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
KX(p)	PUBLICZNY CIĄG PIESZY

	GRANICE TERENÓW
MN/U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ

WYRYS ZE SUKZP MIASTA RZESZOWA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.,
Z OZNACZENIEM (NIERIESKI KONTUR) ORSZARII OBJĘTEGO MPZP NR 330/6/2022 W REJONIE III, O ZAGÓRY W RZESZOWIE



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII/357/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby 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:
 - a) środki Unii Europejskiej,
 - b) kredyt bankowy,
 - c) emisja obligacji komunalnych,
 - d) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/357/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 15 listopada 2024 r. do 6 grudnia 2024 r., wpłynęły następujące uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 24/2025 z dnia 10 stycznia 2025 r.:

- 1) uwagi, wniesione pismem z dnia 20 grudnia 2024 r. przez: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] reprezentowanych przez pełnomocnika - [REDACTED]
[REDACTED] dotyczące przesunięcia drogi dojazdowej (1KDD) w stronę potoku „Czekaj”, na teren zieleni urządzonej (2ZP) i na działki nr ewid.: 467/1, 467/2, 469/2 obr. 208 oraz przeznaczenia „nieruchomości wnioskodawców w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi”,
- 2) uwagi, wniesione pismem z dnia 22 grudnia 2024 r. przez [REDACTED]
[REDACTED], dotyczące likwidacji terenu zieleni urządzonej (2ZP) oraz przeznaczenia działki nr ewid.: 467/2 obr. 208 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi.

Sposób rozpatrzenia przez Radę Miasta Rzeszowa
uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie:

- 1) nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, dotyczących: przesunięcia drogi dojazdowej (1KDD) w stronę potoku „Czekaj”, na teren zieleni urządzonej (2ZP) i na działki nr ewid.: 467/1, 467/2, 469/2 obr. 208 oraz przeznaczenia „nieruchomości wnioskodawców w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi”, wniesionych pismem z dnia 20 grudnia 2024 r. przez:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] reprezentowanych przez pełnomocnika - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 2) nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, dotyczących: likwidacji terenu zieleni urządzonej (ZZP) oraz przeznaczenia działki nr ewid.: 467/2 obr. 208 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, wniesionych pismem z dnia 22 grudnia 2024 r. [REDACTED]

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy co wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.). Gmina posiada samodzielność w zakresie władczego przeznaczenia i określania warunków zagospodarowania terenów, czyli tzw. władztwo planistyczne.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. W związku z tym, każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przez radę gminy i ogłoszony w dzienniku urzędowym województwa, jest w swej istocie ograniczeniem dla wykonywania prawa własności na obszarze objętym tym planem miejscowym. W ramach realizacji tego uprawnienia, gmina kieruje się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady niedyskryminacji, proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.

Ad. 1.

[REDACTED]

– pismem z dnia 20 grudnia 2024 r., zaproponowali przesunięcie drogi dojazdowej (1KDD) w stronę potoku „Czekaj”, na teren zieleni urządzonej (ZZP) i na działki nr ewid.: 467/1, 467/2, 469/2 obr. 208 oraz przeznaczenie „nieruchomości wnioskodawców w całości na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi”.

Uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Celem opracowania mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie jest stworzenie warunków do powstania kameralnej zabudowy o charakterze śródmiejskim w centrum miasta. Aby na przedmiotowym obszarze umożliwić wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, reprezentowanymi przez pełnomocnika [REDACTED] konieczne było ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nowych rozwiązań komunikacyjnych.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje obecnie mpzp nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, przeznaczający tereny pod usługi komercyjne i budownictwo jednorodzinne a także pod inwestycje publiczne: ciąg pieszy z zielenią, ciek wodny, stację transformatorową oraz parking i drogę dojazdową. Drogę z obowiązującego planu miejscowego zastąpiono dwiema drogami w oparciu o istniejące ulice: Zagłoby oraz Kmicica, których przebieg został skorygowany. Zmiana przebiegu

dróg pozwoli na poprawne ich włączenie do publicznego układu drogowego oraz umożliwi maksymalne wykorzystanie potencjału obszaru objętego planem miejscowym.

Parametry oraz geometria obecnej ul. Kmicica wymagają zmiany. Szerokość 3,5 m jest zbyt mała, by umożliwić obsługę obecnie przylegających do niej nieruchomości. W projekcie planu miejscowego, jezdnia drogi dojazdowej 1KDD ma wynosić min. 5 m. Droga ta poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę będzie obsługiwała również tereny zieleni urządzonej, w tym teren 1ZP z placem zabaw dla dzieci, dostępny również dla osób ze szczególnymi potrzebami. Należy podkreślić, że każda działka budowlana w planie miejscowym musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Przesunięcie drogi 1KDD w kierunku wschodnim wiąże się ze znaczną ingerencją w nieruchomość obecnie zainwestowaną (działka nr. ewid. 471 obr. 208 z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym) oraz uniemożliwi zabudowanie nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio nad potokiem „Czekaj”.

██████████ poruszyła kwestię zamiany gruntów między właścicielami a miastem, odwołując się do mapy przekazanej pełnomocnikowi Wnioskodawców w dniu 2 grudnia 2024 r. Mapa, o której mowa, została przygotowana dla uczestników dyskusji publicznej, która miała miejsce 27 listopada 2024 r. Podczas spotkania pojawiły się trudności związane z dokładnym zlokalizowaniem układu komunikacyjnego na poszczególnych działkach ewidencyjnych w części graficznej planu miejscowego. Plan ten został sporządzony w skali i grafice wymaganej przez Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przekazany materiał ma charakter wyłącznie informacyjny, nie jest częścią projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie stanowi oferty miasta w zakresie zamiany gruntów.

Przepisy dotyczące skutków uchwalenia planu miejscowego m.in. możliwości wykupu nieruchomości lub jej części, zamiany nieruchomości pomiędzy miastem a właścicielem gruntu wynikają wprost z art. 36, ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.

██████████ – pismem z dnia 22 grudnia 2024 r., zaproponował likwidację terenu zieleni urządzonej (2ZP) oraz przeznaczenie działki nr ewid.: 467/2 obr. 208 w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi.

Uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Celem opracowania mpzp nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie jest stworzenie warunków do powstania kameralnej zabudowy o charakterze śródmiejskim w centrum miasta. Szeroki katalog funkcji przewidziany w projekcie planu miejscowego przyniesie liczne korzyści nie tylko przestrzenne, ale również społeczne i ekonomiczne, co wpisuje się w ideę zrównoważonego rozwoju miasta. Nowoczesne budynki usługowe lub usługowo – mieszkalne, nowe ciągi komunikacyjne oraz przestrzenie wspólne w formie zieleni urządzonej (np. parki kieszonkowe), będą tworzyć kameralną i przyjazną dla człowieka przestrzeń.

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne. Wybór lokalizacji dla terenów zieleni urządzonej nie był przypadkowy. Tereny 1ZP oraz 2ZP zaprojektowano na gruntach, które w większości są własnością miasta (stan na dzień opracowania planu), gdzie istniejący drzewostan bezpośrednio łączy się z zielenią towarzyszącą potokowi Czekaj. Zieleni urządzonej, uwzględniona w planie, ma służyć nie tylko użytkownikom nowej zabudowy, ale również mieszkańcom pobliskich terenów. Pomimo niewielkich rozmiarów, parki kieszonkowe pełnią istotną rolę jako „zielone wyspy” w mieście. Tworzą korzystny mikroklimat, poprawiają jakość życia mieszkańców i stanowią habitat dla małych zwierząt, ptaków oraz owadów.

Należy dodać, że Miejski Zarząd Zieleni w Rzeszowie postulował o przeznaczenie całej działki nr ewid. 467/2, obr. 208, pod zieleni urządzonej.

Dzięki przyjętym rozwiązaniom dotyczącym rozmieszczenia ogólnodostępnej zieleni urządzonej na obszarze objętym planem, możliwe było ustalenie niższego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, w porównaniu do wartości określonej dla obszaru wielofunkcyjnego (A.MU.2) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Biorąc pod uwagę powyższe, uwag nie uwzględnia się.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby 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 XXII/357/2025

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 25 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml