



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

---

Rzeszów, dnia 8 czerwca 2026 r.

Poz. 2298

### UCHWAŁA NR XL/839/2026 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie – w części II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538),

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 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie –

w części II, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 21,9 ha, położony pomiędzy

ul. Spacerową a ul. Białogorską, na osiedlu Zalesie w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący 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 na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren zabudowy usługowej;

- 3) US – teren sportu i rekreacji;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 7) W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 8) ZL – teren lasu;
- 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 na rysunku planu miejscowego.

3. Linie rozgraniczające: terenu sportu i rekreacji US.1, terenów dróg publicznych - KDL.1

i KDD.1 oraz terenów zieleni urządzonej - ZP.1, ZP.2 i ZP.3 - stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku 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;
- 2) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 - „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 3) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 4) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 5) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 6) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 7) 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, oczka wodne, kaskady, fontanny, suche rzeki;
- 8) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną roślinność i retencję wód opadowych;
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połaci większym niż 12°;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°;
- 11) drodze rowerowej – należy przez to rozumieć drogę, o której mowa w art.8 ust.1<sup>1</sup> ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 12) mpzp nr 251/3/2013 - część 1 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 251/3/2013 - część 1 w rejonie ul. Białogórskiej w Rzeszowie, uchwalony Uchwałą Nr XVIII/375/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 listopada 2015 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2016 r., poz. 39;

13) mpzp nr 268/5/2015 - w części I – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części I, uchwalony Uchwałą Nr X/123/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia

2024 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2024 r., poz. 3962;

14) niezbędnym zapleczu – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia konieczne do prawidłowego funkcjonowania i obsługi terenu zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo rekreacyjnej, w szczególności: budynki techniczne lub sanitarne.

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

§ 5. 1. W pobliżu obszaru objętego planem miejscowym znajduje się stanowisko archeologiczne Rzeszów 113 (AZP 104-76/38), wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa, uwidocznione na rysunku planu miejscowego.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej, dla części terenu ZP.1 położonej w rejonie na którym potencjalnie mogą występować zabytki archeologiczne.

3. Strefę ochrony archeologicznej, o której mowa w ust. 2 należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 6. 1. Na rysunku planu miejscowego zostało uwidocznione: złożę gazu ziemnego „Zalesie”

GZ4647 oraz teren i obszar górniczy „Zalesie” (utworzony decyzją Ministra Klimatu i Środowiska znak DGK-WK-I.761.188.2022.11.BG z dnia 23 maja 2023 r.).

2. Tereny położone w granicach złoża oraz terenu i obszaru górniczego, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 7. 1. Na rysunku planu miejscowego zostały uwidocznione: osuwiska nieaktywne i aktywne okresowo.

2. Tereny, położone w granicach osuwisk, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami Prawa budowlanego.

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

§ 9. 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, z wyłączeniem gazociągów wysokiego ciśnienia oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego

i średniego napięcia, 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: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;

4) ustala się możliwość przebudowy z zachowaniem przebiegu oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) budowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;

6) budowa sieci kanalizacji sanitarnej:

a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,

b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

7) budowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;

- 8) budowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) budowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

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

**§ 10. 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.

**§ 11. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:**

- 1) system komunikacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - teren drogi lokalnej – KDL.1,
    - teren drogi dojazdowej – KDD.1 (fragment ul. Spacerowej),
  - b) teren drogi wewnętrznej – KDW.1;

2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:

- a) teren publicznej drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL.1 w mpzp nr 251/3/2013 – część 1,
- b) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.1 w mpzp nr 251/3/2013 – część 1,
- c) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem KDD.1 w mpzp 268/5/2015 – w części I,
- d) ul. Spacerowa.

**§ 12.** 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 alternatywnie rodzaj usługi |                                                     | podstawa wskaźnika                                                          | minimalna liczba miejsc do parkowania | minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna                                 |                                                     | <i>na każdy lokal mieszkalny</i>                                            | 2,0                                   | -                                               |
| usługi turystyki                                                    | hotele, motele, pensjonaty                          | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi</i>               | 4,0                                   | -                                               |
|                                                                     | hostele, domy wycieczkowe                           | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokoi</i>               | 2,0                                   | -                                               |
|                                                                     | inne                                                | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>                     | 3,0                                   | -                                               |
| usługi gastronomii                                                  |                                                     | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>                     | 3,0                                   | 10,0*                                           |
| usługi zdrowia i pomocy społecznej                                  | szpitale, kliniki, hospicja                         | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>       | 4,0                                   | 2,0                                             |
|                                                                     |                                                     | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej</i>          | 2,0                                   | -                                               |
|                                                                     | przychodnie, gabinety lekarskie                     | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>                     | 4,0                                   | 1,0                                             |
|                                                                     | domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>                     | 2,0                                   | 1,0                                             |
|                                                                     | domy opieki, domy pomocy społecznej                 | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>       | 1,5                                   | 1,0                                             |
|                                                                     | placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka       | <i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>                                        | 2,0                                   | 1,0                                             |
|                                                                     | żłobki                                              | <i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>                                        | 3,0                                   | 1,0                                             |
|                                                                     | inne                                                | <i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>                     | 3,0                                   | 1,0                                             |
| usługi sportu i rekreacji                                           | stadiony, hale                                      | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obieckie</i> | 5,0                                   | 5,0                                             |
|                                                                     | baseny, kryte pływalnie                             | <i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać</i>                    | 5,0                                   | 5,0                                             |

|  |      |                                                                   |     |      |
|--|------|-------------------------------------------------------------------|-----|------|
|  |      | <i>w budynku/obiekcie</i>                                         |     |      |
|  | inne | <i>na każde 100 m<sup>2</sup></i><br><i>powierzchni użytkowej</i> | 3,0 | 5,0* |

**UWAGI:**

- 1.\*\* Ilekroć 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 m<sup>2</sup>, a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m<sup>2</sup>, to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
- 5.Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
- 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.

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

§ 14. 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

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego jako MN.1.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 50%;
- 5) wysokość zabudowy - nie większa niż 10,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) budynki mieszkalne – o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych,
  - b) budynki i wiaty: gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe – jednokondygnacyjne;
- 7) geometria dachów:
  - a) budynki mieszkalne – dwuspadowe lub wielospadowe dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie części budynku mieszkalnego, nie większej niż 50% powierzchni zabudowy –dachem płaskim, tarasem lub dachem zielonym,

b) budynki i wiaty: gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe – dwuspadowe lub wielospadowe dachy strome, o kącie nachylenia głównych połaci jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się przekrycie – dachem płaskim, tarasem lub dachem zielonym;

8) typ zabudowy: zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza.

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

1) powierzchnia działki budowlanej:

a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – nie mniejsza niż 0,07 ha,

b) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą – nie mniejsza niż 0,04 ha;

2) szerokość frontu działki budowlanej:

a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – nie mniejsza niż 18,0 m,

b) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą – nie mniejsza niż 16,0 m;

3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego drogi graniczącej z terenem –  $90^\circ (\pm 10^\circ)$  lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;

4) dopuszcza się wydzielenie działek pod ciągi pieszo-jezdne, dojeżdża i dojazdy, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

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

1) bezpośrednio z ul. Spacerowej, w tym terenu oznaczonego symbolem KDD.1;

2) z ul. Spacerowej, w tym terenu oznaczonego symbolem KDD.1 poprzez:

a) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.1,

b) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.1 oraz ciągi pieszo-jezdne, dojeżdża i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu miejscowego;

3) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;

4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu jako U.1 i U.2.

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

3. Rodzaj usług – usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi sportu i rekreacji.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%;

3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 15,0 m;

6) gabaryty obiektów – obiekty o nie mniej niż dwóch i nie więcej niż trzech kondygnacjach nadziemnych;

7) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż  $30^\circ$  i nie większym niż  $45^\circ$ , przy czym dopuszcza się przekrycie dachem płaskim, tarasem lub dachem zielonym.

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

1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 ha;

- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 20,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej KDL.1:
  - a) dla terenu U.1 – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych,
  - b) dla terenu U.2 –  $90^{\circ}$  ( $\pm 10^{\circ}$ ) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod ciągi pieszo-jezdne, dojścia i dojazdy, o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KDL.1 bezpośrednio lub poprzez ciągi pieszo-jezdne, dojścia i dojazdy nie wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu lub budynku usługowym;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego jako US.1.

2. Charakter usług – usługi regionalne lub ogólnomiejskie.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 10%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m;
- 6) gabaryty obiektów – obiekty o nie więcej niż trzech kondygnacji nadziemnych;
- 7) geometria dachów – dachy płaskie, tarasy, dachy zielone, z dopuszczeniem rozwiązań niestandardowych w szczególności: dachów powłokowych, sferycznych, strukturalnych;
- 8) dopuszcza się:
  - a) otwarte urządzenia sportowo-rekreacyjne, w szczególności: boiska, korty, siłownie plenerowe, ścieżki zdrowia,
  - b) place zabaw dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - c) miejsca rekreacyjne dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - d) błękitno-zieloną infrastrukturę,
  - e) ciągi piesze i drogi rowerowe,
  - f) ścieżki lub trasy w szczególności: turystyczne, dydaktyczne, zdrowia, przyrodnicze, trekkingowe,
  - g) obiekty małej architektury.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem KDD.1 w mpzp nr 268/5/2015 - w części I;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego jako KDL.1.

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

- 1) nakaz spójnego zagospodarowania z terenem drogi publicznej lokalnej, oznaczonym symbolem KDL.1 w mpzp 251/3/2013 – część 1;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) nakazuje się drogi dla pieszych i rowerów;
- 4) dopuszcza się zieleń przydrożną, urządzoną w sposób nie powodujący ograniczeń wymaganego pola widoczności.

§ 19. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego jako KDD.1.

2. Teren należy zagospodarować jako fragment ul. Spacerowej.

§ 20. 1. Wyznacza się teren ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego jako KDW.1.

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

- 1) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) chodnik – o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m.

§ 21. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczony na rysunku planu jako W.1.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 35%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,02 i nie większa niż 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 6,0 m;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) pompownia wody – jednokondygnacyjny budynek lub obiekt kontenerowy,
  - b) zbiorniki wody o łącznej pojemności nie większej niż 200 m<sup>3</sup>;
- 7) geometria dachu budynku pompowni – dach płaski lub dach zielony.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – bezpośrednia z terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.1;
- 2) do obiektów pompowni należy zapewnić utwardzone dojście i dojazd, umożliwiające ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów, związany z obsługą techniczną.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu jako ZL.1 i ZL.2.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 95%;
- 2) dopuszcza się:
  - a) wykorzystanie istniejących duktów leśnych na potrzeby: ścieżek przyrodniczo - leśnych, szlaków turystycznych, tras narciarstwa biegowego lub tras jazdy konnej wierzchem,
  - b) budowę dróg i parkingów leśnych,
  - c) lokalizację urządzeń turystycznych, w szczególności polan piknikowych.
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków,

- b) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych, wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- c) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych dla wody.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu jako ZP.1.

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

- 1) ogólnomiejska zielenć urządzona o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 85%;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji:
  - a) parku lub ogrodów: botanicznych, sensorycznych, tematycznych,
  - b) otwartych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, w szczególności: boisk, kortów, siłowni plenerowych, ścieżek zdrowia,
  - c) ciągów pieszych i dróg rowerowych wraz z miejscami postojowymi dla rowerów,
  - d) ścieżek i tras: turystycznych, dydaktycznych, zdrowia, przyrodniczych, trekkingowych,
  - e) błękitno-zielonej infrastruktury,
  - f) placów zabaw dostępnych również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - g) miejsc rekreacyjnych dostępnych również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - h) polan piknikowych,
  - i) parków linowych,
  - j) obiektów małej architektury;
- 4) dopuszcza się urządzenia rozrywkowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, ekrany i urządzenia umożliwiające publiczne oglądanie przekazu telewizyjnego – wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów, zawodów sportowych lub innych imprez.

3. Dostępność komunikacyjna terenu o którym mowa w ust. 1 – z terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KDL.1 przez dojścia i dojazdy w terenie ZP.2.

**§ 24.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu jako ZP.2.

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

- 1) ogólnomiejska zielenć urządzona o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej wraz z niezbędnym zapleczem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 3 %;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy - nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,04;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 %;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 6,0 m;
- 7) gabaryty obiektów – budynki jednokondygnacyjne;
- 8) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy zielone;
- 9) nakazuje się:
  - a) dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi rowerowe wraz z miejscami postojowymi dla rowerów, o nawierzchniach przepuszczalnych dla wody, zapewniające dostępność terenu ZP.1 do drogi publicznej KDL.1,
  - b) miejsca do parkowania.

10) dopuszcza się obiekty małej architektury.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KDL.1;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniejsza niż 50;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu jako ZP.3.

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

- 1) ogólnomiejska zieleń urządzona o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 %;
- 3) nakazuje się drogę rowerową – o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m;
- 4) dopuszcza się obiekty małej architektury.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 268/5/2015 TERENOW STREFY REKREACJI W REJONIE AL. SIKORSKIEGO W RZESZOWIE - W CZĘŚCI II.

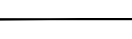
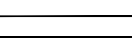
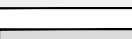
**ZAŁĄCZNIK NR 1** Poz. 2298  
**DO UCHWAŁY NR XL/839/2026**  
**RADY MIASTA RZESZOWA**  
**Z DNIA 28 KWIETNIA 2026 r.**

RYСУNEK PLANU MIEJSCOWEGO  
SKALA 1 : 1 000

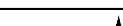
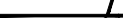


LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

|                                                                                     |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCEWYM                                                   |
|  | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU<br>LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRZACZALNA LINIA ZABUDOWY                                                             |
|  | TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ                                                   |
|  | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                                     |
|  | TEREN SPORTU I REKREACJI                                                                     |
|  | TEREN DROGI LOKALNEJ                                                                         |
|  | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ                                                                       |
|  | TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ                                                                      |
|  | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCİĄGOWEJ                                                |
|  | TEREN LASU                                                                                   |
|  | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                                                                     |
|  | STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ                                                               |

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

| ul. Spacerowa                                                                       |                                                       | NAZWY ULIC                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "ZALEŚIE" GZ 4647         |                                                     |
|  | GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO "ZALEŚIE"         |                                                     |
|  | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE RZESZÓW 113 (AZP 104-76/38) |                                                     |
|  | OSUWISKA AKTYWNE OKRESOWO                             |                                                     |
|  | OSUWISKA NIEAKTYWNE                                   |                                                     |
| <b>EE 110 kV</b>                                                                    |                                                       | LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV |

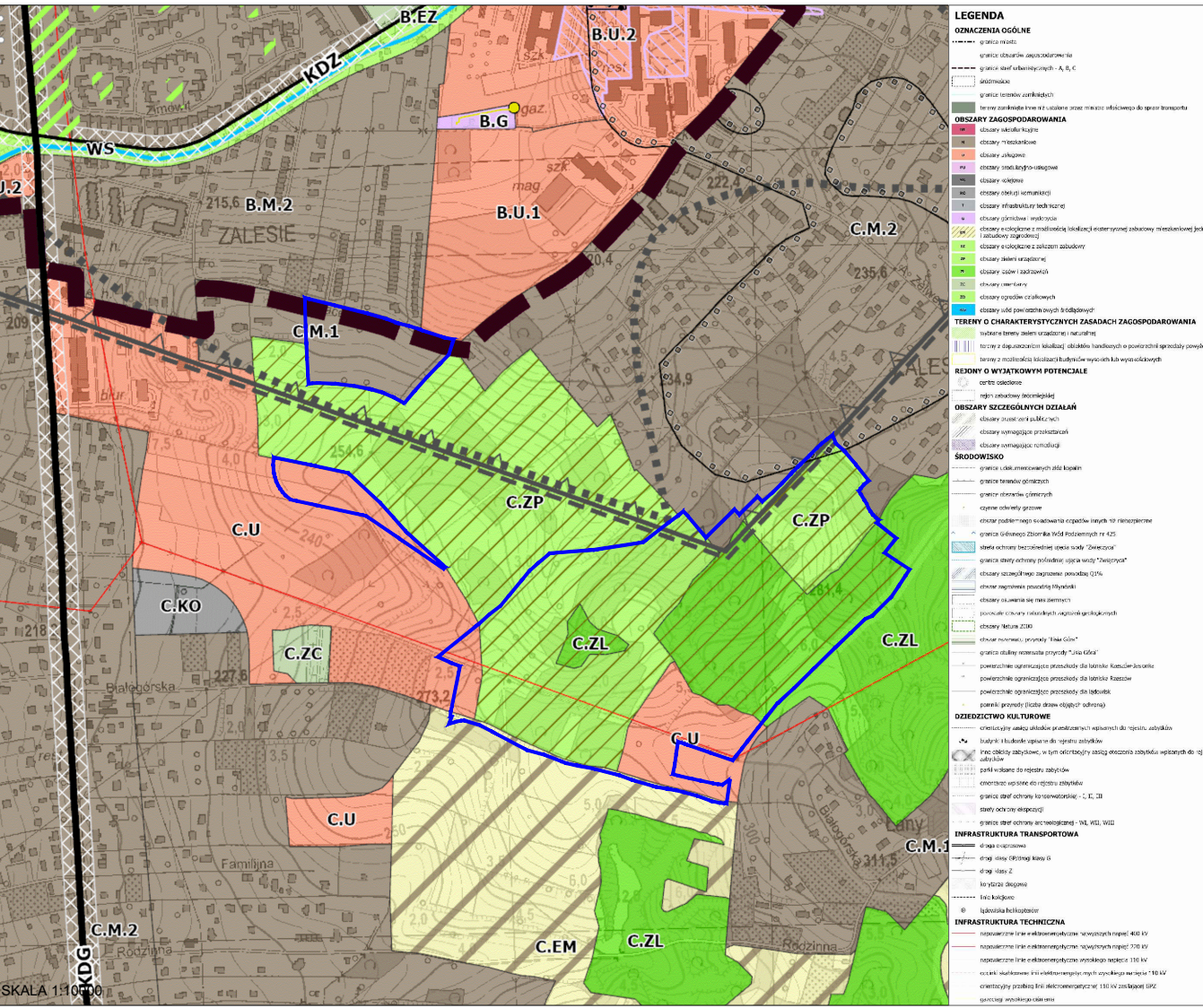
TERENY OBJĘTE MPZP NR 251/3/2013 - CZĘŚĆ 1

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
|         | GRANICE TERENÓW                   |
| *KDD.1* | TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ |
| *KDL.1* | TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ   |
| *US.1*  | TERENY SPORTU I REKREACJI         |
| *US.2*  | TERENY SPORTU I REKREACJI         |

TERENY OBJĘTE MPZP NR 268/5/2015 - W CZEŚCI I

|                                                                                       |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                                                       | GRANICE TERENOW                                  |
|  | GRANICA UCHWALONEGO MPZP 268/S/2015 - W CZEŚCI I |
| *KDD.1*                                                                               | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ                           |
| *ZP.1*                                                                                | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                         |
| *ZP.2*                                                                                | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                         |
| *ZP.3*                                                                                | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                         |

YRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. OZNACZENIEM (NIEBIESKI KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 263/15/2015 TERENÓW STREFY REKREACJI W REJONIE AL. SIKORSKIEGO W RZESZOWIE - W CZĘŚCI II.



LEGENDA WYBRANE OZNACZENIA:

|                                                                                       |                                                                                                      |                                                                                       |                              |                                                                                       |                                                            |                                                                                       |      |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
|  | granicz stref urbanizacyjnych A,B,C                                                                  |  | obszary strefy urządzonej    |  | granicz terenów górniczych                                 |  | KDGg | drogi klas. |
|  | obszary mieszkaniowe                                                                                 |  | obszary lasów i zadrzewień   |  | granicz obszarów górniczych                                |                                                                                       |      |             |
|  | obszary usługowe                                                                                     |  | obszary oświaty              |  | napowietrze linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV |                                                                                       |      |             |
|  | obszary ekologiczne z możliwością lokalizacji eksterieryjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i |  | obszary przemian publicznych |  | korytarze drogowe                                          |                                                                                       |      |             |



Załącznik nr 2  
do uchwały XL/839/2026  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- 1) środki Unii Europejskiej,
- 2) kredyt bankowy,
- 3) emisja obligacji komunalnych,
- 4) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XL/839/2026  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015  
terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 28 stycznia 2026 r. do dnia 9 marca 2026 r., wpłynęły następujące uwagi, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 210/2026 z dnia 20 marca 2026 r.

- 1) uwagi, wniesione pismem z dnia 26 lutego 2026 r. (data wpływu: 27 lutego 2026 r.), przez Pana [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące zmiany ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1;
- 2) uwagi, wniesione pismem z dnia 5 marca 2026 r. (data wpływu: 5 marca 2026 r.), przez Panią [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące przeznaczenia działki nr ewid. 1233 obr. 209 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) uwagi, wniesione pismem z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu: 6 marca 2026 r.), przez Panią [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące przeznaczenia działek nr ewid.: 2997, 2998 i 3001 obr. 209, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub odstąpienia od uchwalenia planu na tych działkach;
- 4) uwagi, wniesione pismem z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu: 6 marca 2026 r.), przez Pana [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące przeznaczenia działek nr ewid.: 3000 i 3002 obr. 209, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub odstąpienia od uchwalenia planu na tych działkach;
- 5) uwagi, wniesione pismem z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu: 9 marca 2026 r.), przez Panią [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące przeznaczenia działki nr ewid. 1227/6 obr. 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wyłączenie ww. nieruchomości z mpzp;
- 6) uwagi, wniesione pismem z dnia 9 marca 2026 r. (data wpływu: 9 marca 2026 r.), przez Pana [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące odstąpienia od uchwalenia planu na działce nr ewid. 1227/5 obr. 224 lub przeznaczenia jej w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 7) uwagi, wniesione pismem z dnia 9 marca 2026 r. (data wpływu: 9 marca 2026 r.), przez Pana [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], ul. [REDAKTOWANE], dotyczące braku w prognozie oddziaływania na środowisko: inwentaryzacji przyrodniczej oraz rzetelnej oceny wpływu realizacji ustaleń planu na faunę i florę.

Sposób rozpatrzenia przez Radę Miasta Rzeszowa  
uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015  
terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II:

- 1) nie uwzględnia się uwag, dotyczących zmiany ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1, wniesionych pismem z dnia 26 lutego 2026 r. (data wpływu: 27 lutego 2026 r.), przez Pana [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED];
- 2) nie uwzględnia się uwag, dotyczących przeznaczenia działki nr ewid. 1233 obr. 209 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wniesionych pismem z dnia 5 marca 2026 r. (data wpływu: 5 marca 2026 r.), przez Panią [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED];
- 3) nie uwzględnia się uwag, dotyczących przeznaczenia działek nr ewid.: 2997, 2998 i 3001 obr. 209, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub odstąpienia od uchwalenia planu na tych działkach, wniesionych pismem z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu: 6 marca 2026 r.), przez Panią [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED];
- 4) nie uwzględnia się uwag, dotyczących przeznaczenia działek nr ewid.: 3000 i 3002 obr. 209, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub odstąpienia od uchwalenia planu na tych działkach, wniesionych pismem z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu: 6 marca 2026 r.), przez Pana [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED];
- 5) nie uwzględnia się uwag, dotyczących przeznaczenia działki nr ewid. 1227/6 obr. 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wyłączenie ww. nieruchomości z mpzp, wniesionych pismem z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu: 9 marca 2026 r.), przez Panią [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED];
- 6) nie uwzględnia się uwag, dotyczących odstąpienia od uchwalenia planu na działce nr ewid. 1227/5 obr. 224 lub przeznaczenia jej w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wniesionych pismem z dnia 9 marca 2026 r. (data wpływu: 9 marca 2026 r.), przez Pana [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED];
- 7) nie uwzględnia się uwag, dotyczących braku w prognozie oddziaływania na środowisko: inwentaryzacji przyrodniczej oraz rzetelnej oceny wpływu realizacji ustaleń planu na faunę i florę, wniesionych pismem z dnia 9 marca 2026 r. (data wpływu: 9 marca 2026 r.), przez Pana [REDACTED], zam. [REDACTED], ul. [REDACTED].

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag

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

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

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego 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 gminnych aktów planowania przestrzennego, wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

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 oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Ad.1)

Pan [REDAKTOWANE] kwestionuje zapisy projektu mpzp jako niezgodne z decyzją o warunkach zabudowy AR-P.6730.10.55.2022.MP z dnia 24 stycznia 2023 r. Wnosi o dokonanie następujących zmian:

- zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,4 na 0,45,

- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 10,0 m do 10,5 m,
- zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej z 0,04 ha do 0,35 ha,
- zmniejszenie minimalnej szerokości działki dla zabudowy bliźniaczej z 16,0 m do 11,7 m,
- ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDW.1 na 4 m od krawędzi jezdni.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zależność między studium gminy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast art. 20 ust. 1 ustawy mówi, że plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjęte uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Teren, którego dotyczy uwaga, oznaczony w projekcie planu symbolem MN.1, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, są zgodne ze Studium, które przewiduje w tym rejonie *obszar mieszkaniowy z zabudową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą oraz zabudową zagrodową* oznaczony symbolem C.M.1 z następującymi wskaźnikami: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy NI – 0,4, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego TBC – 50% oraz maksymalna wysokość zabudowy HZ – 11 m.

Zwiększenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,4 do 0,45 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, zgodnie z oczekiwaniem Składającego uwagę, byłoby sprzeczne z zapisami Studium, a tym samym stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i podstawę do uchylenia przez wojewodę uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części.

Pozostałe uwagi dotyczące zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 10,0 m do 10,5 m, zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej z 0,04 ha do 0,35 ha, zmniejszenia minimalnej szerokości działki dla zabudowy bliźniaczej z 16,0 m do 11,7 m oraz ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi KDW.1 na 4 m od krawędzi jezdni zostały uznane za bezzasadne. Nie należy zwiększać wysokości zabudowy, gdyż określona maksymalna wysokość jest spójna z wysokością zabudowy na działkach sąsiednich oraz uwzględnia ukształtowanie terenu.

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości, określone w uchwale mają zastosowanie wyłącznie do procedury, o której mowa w art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz.1145, z późn. zm.) i nie ograniczają możliwości wydzielania działek w ramach planowanej inwestycji.

Obligatoryjnym elementem rysunku planu są linie zabudowy. Linie zabudowy wyznaczone wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych mają kluczowe znaczenie dla ładu przestrzennego. Plan określa minimalną szerokość jezdni i chodnika w liniach rozgraniczających drogi, ale nie wskazuje „krawędzi jezdni”, która będzie zależeć od przyjętego rozwiązania drogowego i usytuowania chodnika. Linia zabudowy musi zostać określona w sposób jednoznaczny na rysunku planu, dlatego usytuowano ją w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogę KDW.1

W związku z powyższym, uwag złożonych przez Pana [REDAKTOWANE], nie uwzględnia się.

Ad.2)

Pani [REDACTED] wnosi o przeznaczenie działki nr ewid. 1233 obr. 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w związku z wydanymi ostatecznymi decyzjami o warunkach zabudowy:

- AR-P.6730.505.2025.AS14 z dnia 10 lipca 2025 r. na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący” na części działki nr 1233 obr 224 położonej w Rzeszowie w rejonie ul. Białogórskiej,
- AR-P.6730.506.2025.AS14 z dnia 10 lipca 2025 r. na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący” na części działki nr 1233 obr 224 położonej w Rzeszowie w rejonie ul. Białogórskiej,
- AR-P.6730.507.2025.AS14 z dnia 10 lipca 2025 r. na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący” na części działki nr 1233 obr 224 położonej w Rzeszowie w rejonie ul. Białogórskiej,
- AR-P.6730.508.2025.AS14 z dnia 10 lipca 2025 r. na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący” na części działki nr 1233 obr 224 położonej w Rzeszowie w rejonie ul. Białogórskiej.

Ponadto Pani [REDACTED] informuje, że na etapie postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa przedstawiło opinię, że „ww. inwestycje nie kolidują z projektem planu nr 268/5/2015 terenów rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie”.

Pani [REDACTED] wnioskuje o przeznaczenie działki nr ewid. 1233 obr. 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN i ustalenie następujących parametrów: maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%, maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II został opracowany i poddany konsultacjom społecznym w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Teren zabudowy usługowej oznaczony w projekcie planu symbolem U.2 położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w obszarze usługowym C.U., dla którego ustalono funkcje dominujące: usługi ogólnomiejskie i usługi regionalne, funkcje uzupełniające: usługi podstawowe, produkcję niezaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zieleń urządzoną oraz infrastrukturę techniczną i transportową. Mieszkalnictwo stanowi w obszarze C.U. funkcję dopuszczoną, co oznacza, że funkcja ta może występować na obszarze incydentalnie, w związku z lokalnymi potrzebami lub istniejącym sposobem zagospodarowania terenu. W przypadku terenu zabudowy usługowej U.2 nie zachodzą przesłanki do dopuszczenia na nim funkcji mieszkaniowej.

Teren zabudowy usługowej U.2 położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego skrzyżowania drogi głównej i drogi lokalnej, o przewidywanym bardzo dużym natężeniu ruchu i wysokim poziomie hałasu. Lokalizacja w tym rejonie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie znajduje uzasadnienia.

Uwzględnienie złożonych uwag, poprzez zmianę przeznaczenia części działki nr ewid. 1233, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN mogłoby w konsekwencji prowadzić do powstania na bezpośrednio ze sobą sąsiadujących działkach różnych rodzajów zabudowy, stwarzających wzajemną uciążliwość, ze względu na odmienny charakter i skalę przedsięwzięć.

Powyższe byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną zapisaną w Studium, która w odniesieniu do obszarów usługowych opierać się powinna na m.in.:

- tworzeniu terenów inwestycyjnych, zwartych pod względem funkcjonalno-przestrzennym, z dostępem do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- harmonijnym kształtowaniu styków zabudowy o różnych funkcjach lub wysokościach, w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa, [...], oraz zasad kompozycji urbanistycznej, poprzez m. in.: zachowanie odpowiednich odległości pomiędzy zabudową o różnej skali lub charakterze, wprowadzenie dzielących je przestrzeni np. terenów zielonych, stopniowanie wysokości sąsiadującej ze sobą zabudowy;
- stosowania zieleni izolacyjnej w celu ograniczania uciążliwego sąsiedztwa.

Odnosząc się do przywołanej przez Panią [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] opinii BRMR, to istotnie była ona wysoce nieprecyzyjna, gdyż należało stwierdzić brak kolizji z inwestycjami publicznymi przewidywanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, a nie brak kolizji z projektem tego planu. Warto zaznaczyć, że opinia BRMR nie miała wpływu na przebieg postępowania administracyjnego gdyż zawieszenie postępowania bywa stosowane w sytuacji kolizji planowanego przedsięwzięcia z inwestycjami publicznymi, co w tym przypadku nie miało miejsca.

Projekt planu przewiduje kontynuację drogi lokalnej (ul. Białogórska) ustalonej w mpzp nr 251/3/2013 - część 1. Uwzględnienie uwag złożonych przez Panią [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO], dotyczących przeznaczenia działki nr ewid. 1233, obręb 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest możliwe, gdyż uniemożliwiłoby kontynuację ul. Białogórskiej w niezbędnych dla drogi publicznej parametrach.

W związku z powyższym, złożonych przez Panią [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] uwag, dotyczących części działki nr ewid. 1233, objętej projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II nie uwzględnia się, natomiast uwagi dotyczące części działki nr ewid. 1233, położonej poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II pozostawia się bez rozpatrzenia.

#### Ad.3)

Pani [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] wnosi o:

- *przeznaczenie działek nr ewid.: 2997, 2998 i 3001, obręb 209 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,*
- *odstąpienie od uchwalenia planu na działkach: nr ewid. 2997, 2998 i 3001, obręb 209.*

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II został opracowany i poddany konsultacjom społecznym w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Działki nr ewid. 2997, 2998 i 3001, obręb 209, których dotyczy uwaga, położone są w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem ZP.1, przeznaczonym pod zieleni urządzoną.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, są zgodne z kierunkami określonymi w Studium, w którym teren ZP.1 znajduje się w obszarze zieleni urządzonej C.ZP i jednocześnie w obszarze przestrzeni publicznej.

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Zgodnie z ustaleniami planu, przewiduje się realizację w szczególności: ogólnomiejskiej zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej.

Przeznaczenie działek: nr ewid. 2997, 2998 i 3001 obr. 209, położonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z oczekiwaniem Składającej uwagę, byłoby sprzeczne z zapisami Studium, które wskazuje obszary zieleni urządzonej jako obszary wyłączone spod zabudowy.

Uwzględnienie uwagi, złożonej przez Panią [REDAKTOWANE], polegające na odstąpieniu od uchwalenia planu na działkach nr ewid.: 2997, 2998 i 3001, obręb 209, nie jest możliwe, gdyż wykracza poza kompetencje przyznane prezydentowi miasta przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do kompetencji rady gminy. Integralną częścią ww. uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Analogicznie, decyzje: o odstąpieniu od opracowywania planu lub o zmianie granic obszaru objętego planem (np. wyłączenie części terenów z opracowania) mogą być podjęte wyłącznie przez radę gminy w formie stosownej uchwały.

Należy wyjaśnić, że uchwalenie planu w części I i w części II nie jest i nie może być utożsamiane z „odstąpieniem od uchwalenia” planu na pozostałych terenach objętych uchwałą Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie.

W związku z powyższym, uwag złożonych przez Panią [REDAKTOWANE], nie uwzględnia się.

#### Ad.4)

Pan [REDAKTOWANE] wnosi o:

- *przeznaczenie działek nr ewid.: 3000 i 3002, obręb 209 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,*
- *odstąpienie od uchwalenia planu na działkach nr ewid. 3000 i 3002, obręb 209.*

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II został opracowany i poddany konsultacjom społecznym w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Działki nr ewid. 3000 i 3002, obręb 209, których dotyczy uwaga, położone są w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem ZP.1, przeznaczonym pod zieleni urządzoną.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, są zgodne z kierunkami określonymi w Studium, w którym teren ZP.1 znajduje się w obszarze zieleni urządzonej C.ZP i jednocześnie w obszarze przestrzeni publicznej.

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Zgodnie z ustaleniami planu, przewiduje się realizację w szczególności: ogólnomiejskiej zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej.

Przeznaczenie działek: nr ewid. 3000 i 3002, obręb 209, położonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z oczekiwaniem Składającego uwagę, byłoby sprzeczne z zapisami Studium, które wskazuje obszary zieleni urządzonej jako obszary wyłączone spod zabudowy.

Uwzględnienie uwagi, złożonej przez Pana [REDAKTURA], polegające na odstąpieniu od uchwalenia planu na działkach nr ewid.: 3000 i 3002, obręb 209, nie jest możliwe, gdyż wykracza poza kompetencje przyznane prezydentowi miasta przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do kompetencji rady gminy. Integralną częścią ww. uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Analogicznie, decyzje: o odstąpieniu od opracowywania planu lub o zmianie granic obszaru objętego planem (np. wyłączenie części terenów z opracowania) mogą być podjęte wyłącznie przez radę gminy w formie stosownej uchwały.

Należy wyjaśnić, że uchwalenie planu w części I i w części II nie jest i nie może być utożsamiane z „odstąpieniem od uchwalenia” planu na pozostałych terenach objętych uchwałą Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie.

W związku z powyższym, uwagi złożonych przez Pana [REDAKTURA], nie uwzględnia się.

Ad.5)

Pani [REDACTED] wnosi o:

- *zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 1227/6, obręb 224 z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub inny teren dopuszczający realizację zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,*
- *wyłączenie ww. nieruchomości (działki nr ewid. 1227/6, obręb 224) z mpzp.*

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II został opracowany i poddany konsultacjom społecznym w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Działka nr ewid. 1227/6, obręb 224, której dotyczy uwaga, położona jest w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem ZP.2, przeznaczonym pod zieleni urządzonej i w terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem KDL.1.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, są zgodne z kierunkami określonymi w Studium, w którym teren ZP.2 znajduje się w obszarze zieleni urządzonej C.ZP i jednocześnie w obszarze przestrzeni publicznej.

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Zgodnie z ustaleniami planu, przewiduje się realizację w szczególności: ogólnomiejskiej zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej wraz z niezbędnym zapleczem, w której nakazuje się miejsca do parkowania.

Przeznaczenie działki nr ewid. 1227/6, obręb 224 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z oczekiwaniem Składającej uwagę, byłoby sprzeczne z zapisami Studium, które wskazuje obszary zieleni urządzonej jako obszary wyłączone spod zabudowy.

Projekt planu przewiduje kontynuację drogi lokalnej (ul. Białogórska) ustalonej w mpzp nr 251/3/2013 - część 1. Uwzględnienie uwag złożonych przez Panią [REDACTED], dotyczących przeznaczenia działki nr ewid. 1227/6, obręb 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie jest możliwe, gdyż uniemożliwiłoby kontynuację ul. Białogórskiej w niezbędnych dla drogi publicznej parametrach.

Uwzględnienie uwagi, złożonej przez Panią [REDACTED], polegające na odstąpieniu od uchwalenia planu na działce nr ewid.: 1227/6, obręb 224, nie jest możliwe, gdyż wykracza poza kompetencje przyznane prezydentowi miasta przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do kompetencji rady gminy. Integralną częścią ww. uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Analogicznie, decyzje: o odstąpieniu od opracowywania planu lub o zmianie granic obszaru objętego planem (np. wyłączenie części terenów z opracowania) mogą być podjęte wyłącznie przez radę gminy w formie stosownej uchwały.

Należy wyjaśnić, że uchwalenie planu w części I i w części II nie jest i nie może być utożsamiane z „odstąpieniem od uchwalenia” planu na pozostałych terenach objętych uchwałą Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie.

W związku z powyższym, uwag złożonych przez Panią [REDAKTOWANE], nie uwzględnia się.

#### Ad.6)

---

Pan [REDAKTOWANE] wnosi o:

- *wyłączenie działki nr ewid. 1227/5, obręb 224 z mpzp,*
  - *zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 1227/5, obręb 224, tak aby była możliwa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*
- 

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688), w art. 67 ust. 3 stanowi, że przepisy art.15 ust.1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 20 ust. 1, plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II został opracowany i poddany konsultacjom społecznym w czasie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Działka nr ewid. 1227/5, obręb 224, której dotyczy uwaga, położona jest w projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem ZP.2, przeznaczonym pod zieleni urządzoną i w terenie drogi lokalnej, oznaczonym symbolem KDL.1.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II, są zgodne z kierunkami określonymi w Studium, w którym teren ZP.2 znajduje się w obszarze zieleni urządzonej C.ZP i jednocześnie w obszarze przestrzeni publicznej.

Tereny zieleni urządzonej w planie mają charakter przestrzeni publicznie dostępnej i związane będą z różnorodnymi formami spędzania czasu wolnego na świeżym powietrzu. Zgodnie z ustaleniami planu, przewiduje się realizację w szczególności: ogólnomiejskiej zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej wraz z niezbędnym zapleczem, w której nakazuje się miejsca do parkowania.

Przeznaczenie działki nr ewid. 1227/5, obręb 224 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie -

w części II, pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z oczekiwaniem Składającego uwagę, byłoby sprzeczne z zapisami Studium, które wskazuje obszary zieleni urządzonej jako obszary wyłączone spod zabudowy.

Projekt planu przewiduje kontynuację drogi lokalnej (ul. Białogórska) ustalonej w mpzp nr 251/3/2013 - część 1. Uwzględnienie uwag złożonych przez Pana [REDAKTOWANE], dotyczących przeznaczenia działki nr ewid. 1227/5, obręb 224 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie jest możliwe, gdyż uniemożliwiłoby kontynuację ul. Białogórskiej w niezbędnych dla drogi publicznej parametrach.

Uwzględnienie uwagi, złożonej przez Pana [REDAKTOWANE], polegające na odstąpieniu od uchwalenia planu na działce nr ewid.: 1227/5, obręb 224, nie jest możliwe, gdyż wykracza poza kompetencje przyznane prezydentowi miasta przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do kompetencji rady gminy. Integralną częścią ww. uchwały jest załącznik graficzny, przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Analogicznie, decyzje: o odstąpieniu od opracowywania planu lub o zmianie granic obszaru objętego planem (np. wyłączenie części terenów z opracowania) mogą być podjęte wyłącznie przez radę gminy w formie stosownej uchwały.

Należy wyjaśnić, że uchwalenie planu w części I i w części II nie jest i nie może być utożsamiane z „odstąpieniem od uchwalenia” planu na pozostałych terenach objętych uchwałą Nr XIII/238/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie.

W związku z powyższym, uwag złożonych przez Pana [REDAKTOWANE], nie uwzględnia się.

Ad.7)

---

Pan [REDAKTOWANE] zarzuca brak w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby mpzp nr 268/5/2015 terenów strefy rekreacji w rejonie al. Sikorskiego w Rzeszowie - w części II: inwentaryzacji przyrodniczej oraz rzetelnej oceny wpływu realizacji ustaleń planu na faunę i florę.

---

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – organ opracowujący projekt planu uzgadnia z właściwymi organami, o których mowa w art. 57 i art. 58 ww. ustawy, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska. Zgodnie z art. 52 ust. 2 informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Prognoza nie stanowi inwentaryzacji środowiska, w tym szaty roślinnej, a jedynie korzysta z dostępnych informacji i dokumentów. Na chwilę opracowania Prognozy, teren objęty projektem planu nie posiadał opracowanej inwentaryzacji przyrodniczej, która mogła by być wykorzystana do opracowania ww. dokumentu. Na terenie objętym projektem mpzp nie zostały również udokumentowane siedliska roślin i zwierząt chronionych.

Projekt planu miejscowego dotyczy przeznaczenia terenu pod zawarte w projekcie zagospodarowanie. Wspomniany ogród botaniczny jest jedynie jedną z wielu możliwych lokalizacji. Na etapie sporządzania projektu planu nie jest możliwe określenie bardziej szczegółowego wpływu

planowanego zagospodarowania na florę i faunę. Takie analizy będą mogły być przeprowadzone w momencie, gdy opracowywana będzie ocena oddziaływania na środowisko konkretnego, przewidzianego do realizacji przedsięwzięcia (jeżeli właściwe organy uznają że taka ocena jest konieczna). Należy zauważyć, że w terenach planowanych dla realizacji zieleni urządzonej nakazano zachowanie bardzo wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynoszącego nie mniej niż 85% w terenie ZP.1 oraz nie mniej niż 50% w terenach ZP.2 i ZP.3. Dodatkowo należy nadmienić, że występujące w granicach projektu planu dość znaczne obszary lasu, cechujące się największą bioróżnorodnością w granicach opracowania, pozostaną nie zmieniać przeznaczenia. Dopuszczono w nich jedynie wykorzystanie istniejących duktów leśnych oraz budowę dróg i parkingów leśnych – co nie będzie wpływało na warunki siedliskowe i bytowe występujących w nich zwierząt i roślin.

Projekt mpzp wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany pozytywnie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie.

W związku z powyższym, uwag złożonych przez Pana [REDAKTOWANE], nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/839/2026

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml