



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 20 lipca 2026 r.

Poz. 2910

UCHWAŁA NR XLIII/921/2026 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 16 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” 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 2026 r. poz. 662) 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 nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 16,35 ha położony w południowej części osiedla Staroniwa, 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, dla których ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;

- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny numeruje się kolejno, w ramach każdej klasy przeznaczenia terenu, określonej w ust. 1.

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

4. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych: 1KDL, 2KDL i 1KDD oraz tereny zieleni urządzonej: 1ZP i 2ZP, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

5. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie kwadratowym, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających lub na których ustalono szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia.

6. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 5, 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) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć:
 - a) przeznaczenie, które może, ale nie musi występować na terenie, chyba że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej,
 - b) przeznaczenie, które:
 - może występować w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym terenu (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu), w granicach jednej działki budowlanej, w tym w jednym obiekcie lub
 - nie musi być związane z przeznaczeniem podstawowym (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu) i może występować na odrębnej działce budowlanej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu 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;
- 4) 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;
- 5) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą 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;
- 6) powierzchni użytkowej pokoiów w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoiów i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 7) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;

- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 9) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 10) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 11) komunikacji drogowej wewnętrznej – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, zapewniające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej, w szczególności drogi wewnętrznej;
- 12) zieleni elementarnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną o funkcji wypoczynkowej, znajdującą się na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni nie mniejszej niż 0,03 ha i nie mniejszej niż 0,2 m² na każdy 1,0 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie większym niż 150 m;
- 13) 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, rowy infiltracyjne, stawy retencyjne, niecki bioretencyjne;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 15) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy, o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 16) mpzp nr 197/9/2010 – I-A – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 197/9/2010 – I-A „Zwiczycza - Przy Drodze” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr LXXXIV/1847/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego w dniu 5 października 2023 r., poz. 4536;
- 17) drodze *KDL.3* należy przez to rozumieć teren publicznej drogi lokalnej wyznaczonej w mpzp nr 197/9/2010 – I-A;
- 18) drodze *KDZ* należy przez to rozumieć teren publicznej drogi zbiorczej wyznaczony w mpzp nr 197/9/2010 – I-A.

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

§ 5. 1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego „Kielanówka – Rzeszów 1”, utworzonego decyzją Ministra Środowiska Nr DGK-4.4771.16.2019.KA z dnia 19.04.2019 r., co uwidoczniło w części graficznej planu miejscowego;

2. Część obszaru, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

§ 6. Na terenie objętym planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 7. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, na obszarze objętym planem miejscowym:

1) powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW oraz 3MW, a także 1MW-U – nie mniejsza niż 0,3 ha,
- b) dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U – nie mniejsza niż 0,3 ha,
- c) dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1U – nie mniejsza niż 0,1 ha,

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW oraz 3MW, a także 1MW-U – nie mniejsza niż 30 m,
- b) dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U – nie mniejsza niż 30 m,

c) dla terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1U – nie mniejsza niż 20 m;

- 3) położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego – $90^{\circ}(\pm 5^{\circ})$ lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) ustalone w pkt 1–3 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek pod komunikację drogową wewnętrzną, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną oraz gdy przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

2. Ustalone w ust. 1 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru planu miejscowego mają zastosowanie wyłącznie do procedury, o której mowa w art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym:

- 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 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, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym również gazociągów wysokiego ciśnienia oraz związanych z wydobyciem gazu ziemnego gazociągów kopalnianych) poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym związanych z wydobyciem gazu ziemnego gazociągów kopalnianych), w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) budowę oraz przebudowę, a także rozbiórkę istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia innych niż gazociągi kopalniane, dopuszcza się w granicach stref kontrolowanych generowanych przez istniejące gazociągi, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu oraz pod warunkiem, że strefy kontrolowane od nowych przebiegów gazociągów nie wykrócą swoim zasięgiem poza strefy kontrolowane istniejących przebiegów gazociągów;
- 6) budowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 7) 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;
- 8) budowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 9) budowa sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 10) budowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 11) budowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 12) określone w przepisach szczegółowych uchwały wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym:

- 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 poprzez urządzenia podczyszczające do sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) tereny zieleni urządzonej IZP – retencja w miejscu wystąpienia z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie jest możliwe, do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,
 - c) pozostałe tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się również retencję, z możliwością odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - d) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ;
- 6) zaopatrzenie w gaz – 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.

§ 9. Gospodarowanie odpadami na obszarze objętym planem miejscowym:

- 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.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) system komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego tworzą:
 - a) tereny dróg publicznych:
 - tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL,
 - teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR,
 - c) komunikacja drogowa wewnętrzna nie wyznaczona w części graficznej planu miejscowego;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzy droga zbiorcza – przedłużenie ul. Świętokrzyskiej oraz drogi *KDZ* - o przewidywanym przebiegu wskazanym w części graficznej planu miejscowego oraz publiczna droga lokalna *KDL.3*.

§ 11. 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/rodzaj usługi	podstawa wskaźnika	minimalna	minimalna liczba
---	--------------------	-----------	------------------

			liczba miejsc do parkowania	miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,2	1,0
usługi handlu	handel detaliczny	<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	3,0	1,0
	hurtownie bez sprzedaży detalicznej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,5	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	4,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	2,0	nie ustala się
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	nie ustala się
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	4,0	2,0
		<i>na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej</i>	2,0	nie ustala się
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m² 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 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	1,0	2,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +3kiss&ride	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +3kiss&ride	20,0*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0 +1kiss&ride	20,0*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	20,0*
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0

usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie	5,0	5,0
	baseny, kryte pływalnie	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie	5,0	5,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytorium	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	8,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	na każde 100 m ² powierzchni wystawienniczej	3,0	3,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	2,0
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	5,0*
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	2,0	20,0*
	budynki administracji	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	2,0	10,0*

UWAGI:

- 1.** Ilekcó 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.+...kiss&ride – należy przez to rozumieć wymóg wyznaczenia dodatkowych miejsc służących do krótkiego postoju, w ilości określonej w tabeli.
- 4.Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona według podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 5.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.
- 6.Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łózkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
- 7.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 według przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 12. 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

§ 13. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW, 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) tereny usług rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) określa się na terenach oznaczonych symbolami: 2MW i 3MW, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolem [z] części terenów wydzielone liniami podziału wewnętrznego, do zagospodarowania pod zieleń o charakterze izolacyjnym, według następujących zasad:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60%,
 - b) zieleń wysoka, w szczególności w formie szpaleru drzew, na powierzchni nie mniejszej niż 25%,
 - c) dopuszcza się zjazdy z drogi publicznej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,25,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. a;
- 4) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 18 m;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6,
 - b) przekrycie obiektów – dachy płaskie, w tym również tarasy lub dachy zielone;
- 7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) tereny usług – usługi podstawowe:
 - usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
 - nakazuje się lokalizację usług w parterach – na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach działki budowlanej,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej;
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym:
 - szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m,
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m,
 - szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - c) teren infrastruktury technicznej:
 - infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej oraz usług lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większej niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

- 1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg: dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD lub lokalnych oznaczonych symbolami 1KDL lub 2KDL lub zbiorczej – przedłużenie ul. Świętokrzyskiej oraz drogi *KDZ* – o przewidywanym przebiegu wskazanym w części graficznej planu miejscowego:
 - a) bezpośredni, lub
 - b) poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z §11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 14. 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;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) określa się oznaczoną w części graficznej planu miejscowego symbolem [z] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego, do zagospodarowania pod zieleń o charakterze izolacyjnym, według następujących zasad:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 60%,
 - b) zieleń wysoka, w szczególności w formie szpaleru drzew, na powierzchni nie mniejszej niż 25%,
 - c) dopuszcza się zjazdy z drogi publicznej oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,15,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a;
- 5) dla usług:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,0,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a;
- 6) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkalną i usługową na działce budowlanej wskaźniki, o których mowa w pkt 4 i pkt 5 ustala się:
 - a) jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną jest równa lub większa od powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,

- b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa od powierzchni całkowitej związanej z funkcją mieszkalną;
- 7) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 8) wysokość zabudowy – nie większa niż 18 m;
- 9) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6,
 - b) przekrycie obiektów – dachy płaskie, w tym również tarasy lub dachy zielone;
- 10) zasady lokalizacji funkcji usługowej:
 - a) charakter usług – usługi podstawowe,
 - b) usługi lokalizowane w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej - co najmniej w parterach budynków z funkcją mieszkalną lub na wyodrębnionej działce budowlanej.
- 11) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna oraz komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami: dróg publicznych lub komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym:
 - szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m,
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m,
 - szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - b) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową mieszkaniową lub usług lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

- 1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg: dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD lub zbiorczej – przedłużenie ul. Świętokrzyskiej oraz drogi *KDZ* - o przewidywanym przebiegu wskazanym w części graficznej planu miejscowego:
 - a) bezpośredni, lub
 - b) poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U – teren usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) dla usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%;
- 3) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 4) wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 20 m;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 5,
 - b) przekrycie obiektów – dachy płaskie, w tym również tarasy lub dachy zielone;
- 6) charakter usług – usługi podstawowe lub usługi ogólnomiejskie,
- 7) zasady przeznaczeń uzupełniających:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna oraz komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych, przy czym:
 - szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m,
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m,
 - szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - b) infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy z funkcją usług lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej – nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

- 8) nakazuje się lokalizację zieleni o charakterze izolacyjnym co najmniej w formie szpaleru drzew – wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem oznaczony symbolem 1MW;

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

- 1) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL lub drogi zbiorczej – przedłużenie ul. Świętokrzyskiej oraz drogi *KDZ* - o przewidywanym przebiegu wskazanym w części graficznej planu miejscowego;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDL – teren drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,0 m;

2) nakazuje się lokalizację:

- a) obustronnych dróg dla pieszych,
- b) przynajmniej jednostronnej drogi dla rowerów,
- c) jezdni dodatkowej po południowej stronie jezdni głównej.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDL – teren drogi lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 – teren do zagospodarowania jako część pasa drogowego drogi lokalnej.

§ 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 5,5 m;
- 2) nakazuje się lokalizację co najmniej jednostronnej drogi dla pieszych.

§ 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) nakazuje się lokalizację co najmniej jednostronnej drogi dla pieszych.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZP – teren zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) teren do zagospodarowania jako publicznie dostępny park samorządowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 85%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit b tiret czwarte;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) ścieżek spacerowych,
 - c) utwardzonych placów,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) wybiegów dla psów,
 - f) otwartych urządzeń terenowych, w szczególności: boisk sportowych, tras biegowych, miejsc do uprawiania sportów zespołowych lub placów mini golfa – zajmujące powierzchnię nie większą niż 30% powierzchni terenu,
 - g) elementów błękitno-zielonej infrastruktury,
 - h) zbiorników retencyjnych:
 - zbiorniki dopuszcza się jako naziemne lub podziemne,
 - powierzchnia i ilość zbiorników – zgodna z potrzebami technologicznymi zlewni,

- zbiorniki naziemne – z użyciem rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających realizację przypominającą naturalny akwen, o wygładzonych skarpach brzegowych, zapewniającą stały minimalny zalew;

- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenem drogi publicznej, przy czym:
 - a) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m,
 - b) szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5m;
- 7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zieleni urządzonej lub na wydzielonej działce budowlanej:
 - a) dla infrastruktury technicznej lokalizowanej w granicach działki zieleni urządzonej:
 - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 1%,
 - nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,0004 i nie większa niż 0,002,
 - b) dla infrastruktury technicznej lokalizowanej na wydzielonej działce budowlanej:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,05 ha,
 - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
 - c) elektroenergetyka – stacja transformatorowa;
 - d) wysokość – nie większa niż 5m;

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1 – z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD lub drogi zbiorczej – przedłużenia ul. Świętokrzyskiej oraz drogi *KDZ* – o przewidywanym przebiegu wskazanym w części graficznej planu miejscowego.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2ZP – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) teren do zagospodarowania jako publicznie dostępny park samorządowy;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 85% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) ścieżek spacerowych,
 - c) utwardzonych placów,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) elementów błękitno-zielonej infrastruktury,
 - f) zbiorników retencyjnych:
 - zbiorniki dopuszcza się jako naziemne lub podziemne,
 - powierzchnia i ilość zbiorników – zgodna z potrzebami technologicznymi zlewni,
 - zbiorniki naziemne – z użyciem rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających realizację przypominającą naturalny akwen, o wygładzonych skarpach brzegowych, zapewniającą stały minimalny zalew;

4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1 – bezpośredni z terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL lub drogi zbiorczej – przedłużenie ul. Świętokrzyskiej oraz drogi *KDZ* – o przewidywanym przebiegu wskazanym w części graficznej planu miejscowego.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 22. 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 339/6/2023 "STARONIWA - POŁUDNIE - DOLINKI" W RZESZOWIE

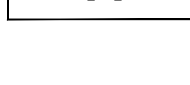
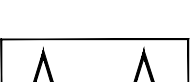
**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIII/921/2026
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 16 CZERWCA 2026 R.**

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO - SKALA 1 : 1 000



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN USŁUG
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	ZĘSZĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO, DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEN O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO
"Kielanówka – Rzeszów 1" utworzonego decyzją Ministra Środowiska
Nr DGK-4.4771.16.2019.KA z dnia 19.04.2019 r.

GAZOCIĄGI PRZESYŁOWY GW 150
WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
(GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA)

10m

10m

DROGA ZBIORCZA - PRZEDŁUŻENIE UL. ŚWIĘTOKRZYSKIEJ ORAZ DROGI "KDZ" -
O PRZEWIDYWANYM PRZEBIEGU

TERENY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 197/9/2010 - I-A
"ZWIĘCZYCA - PRZY DRODZIE" W RZESZOWIE

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH Z
ZAGOSPODAROWANIU W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP,
POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM MIEJSCOWYM NR 339/6/2023

"KDZ"

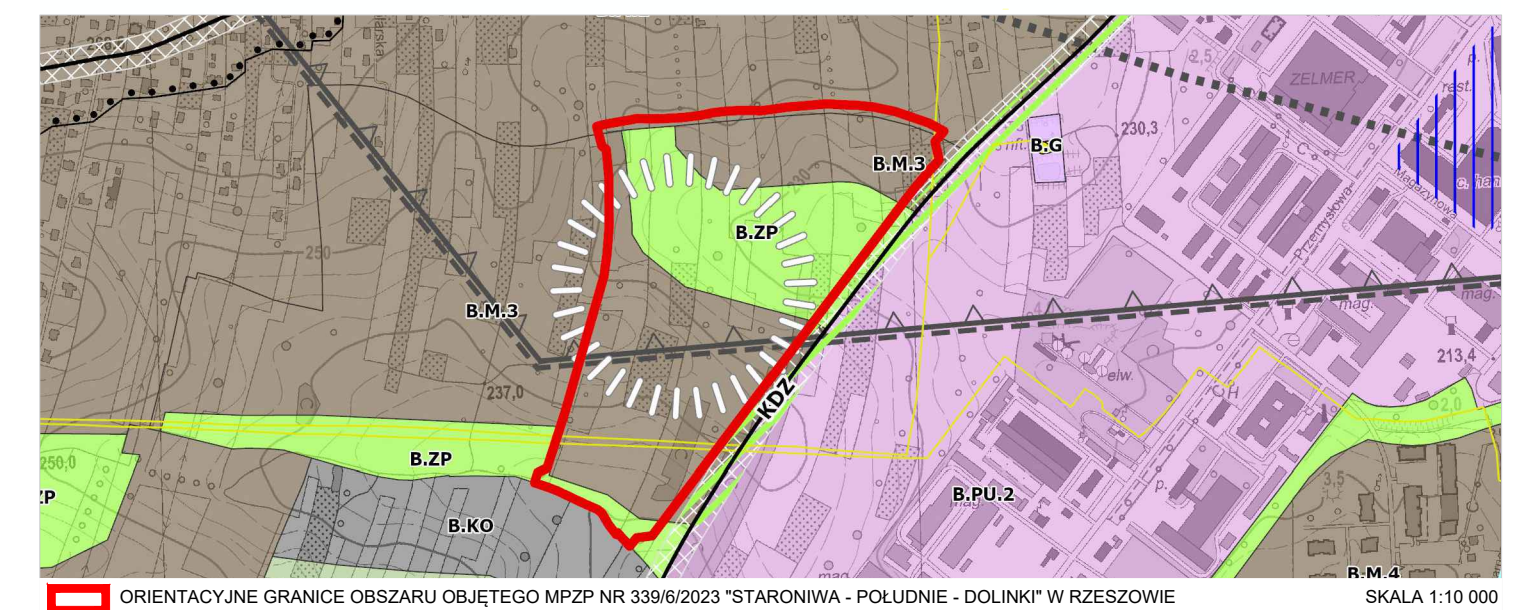
TEREN PUBLICZNEJ DROGI ZBIORCZEJ WYZNACZONY W MPZP NR 197/9/2010 - I-A

"KDŁ.3"

TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ WYZNACZONY W MPZP NR 197/9/2010 - I-A

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, W CZĘŚCI PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM (CZERWONY KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 339/8/2023 "STARONIWA - POŁUDNIE - DOLINKI" W RZESZOWIE

FRAGMENT ZAŁĄCZNIKA NR 2 DO UCHWAŁY NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R.

[illegible]

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO ZOSTAŁA SPORZĄDZONA NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCHODZĄCEJ Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO W RZESZOWIE (LICENCJA NR GE-O.6642.7220.2023 1863 P Z DNIA 5.07.2023 R).

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII/921/2026
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 16 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIII/921/2026
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 16 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 17 kwietnia do 7 maja 2026 r., nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 368/2026 z dnia 29 maja 2026 r.

Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 20 maja 2026 r. (data wpływu 20 maja 2026 r.), dotyczących:

- 1) terenów zabudowy: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MW oraz 2MW, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U oraz terenu usług oznaczonego w projekcie miejscowego planu symbolem 1U;
 - 2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR;
 - 3) braku wymaganych analiz komunikacyjnych;
 - 4) naruszenia zasad proporcjonalności, w tym art. 31 ust. 3 i 64 Konstytucji RP;
 - 5) przyjętych rozwiązań komunikacyjnych,
- nie uwzględnia się.

UZASADNIENIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG

Ogólnoprawne uzasadnienie sposobu 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 2026 r. poz. 538). 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.

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

Uwag Pani [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] pismem z dnia 20 maja 2026 r. (data wpływu 20 maja 2026 r.), nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie, dotyczących:

- 1) terenów zabudowy: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MW oraz 2MW, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U oraz terenu usług oznaczonego w projekcie miejscowego planu symbolem 1U;
 - 2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR;
 - 3) braku wymaganych analiz komunikacyjnych;
 - 4) naruszenia zasad proporcjonalności, w tym art. 31 ust. 3 i 64 Konstytucji RP;
 - 5) przyjętych rozwiązań komunikacyjnych,
- nie uwzględnia się.

Uwagi dotyczą:

- 1) terenów zabudowy: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MW, 2MW, 3MW, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1 MW-U, terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1U;
 - a) obniżenia wysokości zabudowy,
 - b) zmniejszenia intensywności zabudowy – przyjęta w projekcie planu:
 - jest zbyt wysoka wobec możliwości obsługi komunikacyjnej,
 - generuje nadmierne potrzeby infrastrukturalne,
 - prowadzi do ingerencji w nieruchomości prywatne,
 - wymusza rozbudowę układu komunikacyjnego,
 - prowadzi do przeciążenia układu drogowego, pogorszenia bezpieczeństwa obniżenia jakości życia mieszkańców,
 - spowoduje pogorszenie odwodnienia i zwiększenia spływu powierzchniowego,
 - spowoduje utratę podmiejskiego charakteru obszaru,
 - c) ograniczenia zabudowy wielorodzinnej,
 - d) dopuszczenia zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR:
 - a) zmiany przebiegu i/lub szerokości parametrów terenu komunikacji 1KR,
 - b) ograniczenia ingerencji w działki prywatne,

gdyż rozwiązanie przyjęto bez wykazania konieczności przyjęcia takiego przebiegu, przyjętej szerokości, konieczności zajęcia działek prywatnych, analizy rozwiązań alternatywnych, bez udowodnienia, że jest to rozwiązanie najmniej uciążliwe,

- 3) braku wymaganych analiz komunikacyjnych;
- 4) przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, w tym braku przedłużenia ul. Architektów;
- 5) naruszenia zasad proporcjonalności:
 - a) art. 31 ust. 3 Konstytucji RP,
 - b) art. 64 Konstytucji RP,
 - c) zasad ładu przestrzennego;projekt planu nie wykazuje konieczności przyjętych rozwiązań, nie analizuje rozwiązań alternatywnych, nie minimalizuje ingerencji w prawo własności;
- 6) etapowania urbanizacji.

Ad 1

Celem sporządzenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy w celu uzyskania rozwiązań przestrzennych sprzyjających powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego osiedla zabudowy mieszkaniowej. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów nowej zabudowy, ale również określeniem jej rodzaju i charakteru, jak również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

Projekt planu miejscowego stanowi odzwierciedlenie założeń przyjętych dla tej części miasta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwała nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.), które określa politykę przestrzenną miasta oraz kierunki jego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego.

Obszar objęty planem położony jest w strefie B – miejskiej, której nadrzędnym celem jest kształtowanie zwartej struktury przestrzennej miasta, opartej na wielofunkcyjnej i intensywniej zabudowie z dominującą funkcją mieszkaniową, zróżnicowanej pod względem charakteru, zapewniającej wysoką jakość zamieszkania. (rozdz. III.2.1. Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania – tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa)

W granicach sporządzanego projektu planu Studium wskazuje jednostkę strukturalną B.M.3, stanowiącą obszar predysponowany do realizacji zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności zagospodarowania, w tym z dopuszczeniem realizacji obiektów o zwiększonych parametrach wysokościowych. Dla przedmiotowej jednostki funkcjonalno-przestrzennej przewiduje się możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jako formy podstawowej, adekwatnej do przyjętego modelu rozwoju struktury miejskiej.

Ustalenia projektu planu pozostają w zgodności z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium, w szczególności w zakresie wykluczenia ekstensywnej zabudowy o charakterze podmiejskim, niedostosowanej do docelowego, intensywnego charakteru zabudowy w strefie B. Przyjęte rozwiązania planistyczne znajdują uzasadnienie w analizie potrzeb rozwojowych miasta, wskazującej na utrzymujące się zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, przy jednoczesnym ograniczonym zasobie terenów przeznaczonych pod tego typu funkcję w ramach struktury urbanistycznej. Proces rozwoju przestrzennego miasta oraz stopniowego zagospodarowywania terenów dotychczas nieurbanizowanych jest naturalnym elementem polityki przestrzennej gminy. Ustalenia planu realizują zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego

rozwoju, o których mowa w art. 1 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Uwzględniając politykę rozwoju przestrzennego miasta zawartą w Studium w projekcie planu miejscowego wprowadzono ustalenia, które ograniczają zabudowę do wysokości 18 m i 6 kondygnacji oraz intensywności 1,25 (tylko dla jednego niewielkiego terenu, tj. terenu usług 1U określono tę wysokość na 20 m), co pozwala na zabudowę o średniej intensywności. Nie będzie ona negatywnie oddziaływać na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą i realizowaną od strony północnej obszaru objętego projektem planu miejscowego. Zabudowa ta oddzielona jest pasem drogi lokalnej 1KDL, tj. przedłużeniem ul. Architektów.

Zabudowa w obszarze planu będzie powstawać natomiast na terenie aktualnie niezainwestowanym, tj. również niezamieszkałym i tworzyć niezależną jednostkę przestrzenną. Należy podkreślić, że projekt planu miejscowego nie przewiduje realizacji zabudowy wysokiej, a zabudowy o średniej wysokości, a jej skala nie wykracza poza standardy przyjmowane dla terenów miejskich o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanych na osiedlu Staroniwa.

Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium (z wyłączeniem terenu 1U, gdzie wysokość maksymalna może sięgać 20 m, ale jest on położony przy skrzyżowaniu dwóch ważnych dróg miejskich w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej). W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Teren, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a co za tym idzie większej dostępności ekonomicznej. Zasadne jest zatem racjonalne wykorzystanie jego potencjału, do czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych. Nie znajduje zatem uzasadnienia przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i ograniczenie tym samym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Oczywistym jest, że zabudowa o takiej intensywności będzie wymagać rozbudowy układu komunikacyjnego i infrastruktury drogowej, która jest niewystarczająca nie tylko dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale również jednorodzinnej, a także będzie powodować większe obciążenie ruchem samochodowym. Jest to nieuniknione wraz z postępującą urbanizacją miasta i osiedla. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono niezbędne tereny przeznaczone pod rozbudowę tego układu, tj. tereny dróg lokalnych (w tym przedłużenie ul. Architektów) i drogi dojazdowej. Obszar objęty projektem planu miejscowego graniczy ponadto z projektowaną drogą zbiorczą, która może być nośnikiem transportu zbiorowego. Pozwoli to na uniezależnienie obsługi komunikacyjnej obszaru od istniejących niewydolnych rozwiązań drogowych. Nowe drogi mają za zadanie zapewnić obsługę komunikacyjną nie tylko obszaru objętego projektem planu, ale również terenów sąsiednich, a także bezpieczeństwo mieszkańców poprzez funkcjonalny i czytelny dostęp dla służb ratunkowych i komunalnych, takich jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe czy służby oczyszczania miasta. Wpłynie to realnie na dobrą jakość życia, a nie jej pogorszenie. Bardziej szczegółowy opis założeń układu komunikacyjnego zawiera fragment uzasadnienia dotyczący Ad 3 i Ad 4.

Wniesiona uwaga wskazująca, że dopuszczenie zabudowy o ustalonej w projekcie planu miejscowego intensywności generuje nadmierne potrzeby infrastrukturalne abstrahuje od rzeczywistych uwarunkowań przestrzennych i podstawowych zasad racjonalnej polityki przestrzennej. Zabudowa

o wyższej intensywności (dogęszczenie i budowa w górę) generuje mniejsze koszty infrastrukturalne na mieszkańca niż rozrastające się obszary z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Lokalizacja

zabudowy wielorodzinnej o ustalonych w projekcie planu parametrach to mniejszy koszt doprowadzenia mediów w przeliczeniu na jednego mieszkańca, a wyższa gęstość zaludnienia to lepsza dostępność mieszkańców do usług oraz efektywniejsze korzystanie z komunikacji publicznej.

Kluczowe znaczenie ma także sąsiedztwo przedmiotowego terenu. Jest to obszar w sąsiedztwie obszaru uzbrojonego. Główne ciągi komunikacyjne znajdują się w trakcie prac projektowych i stanowią fragment założeń drogowych w tej części miasta. Część gruntów przeznaczona pod drogi publiczne została przez miasto wykupiona (przedłużenie ul. Architektów). Realizacja nowej zabudowy, niezależnie od jej rodzaju, nie jest możliwa bez rozbudowy i uporządkowania istniejącego układu komunikacyjnego.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców. Służyć temu mają ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określonej na co najmniej 40% (znacznie większy niż ten, do którego zobowiązuje §39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), a także wyznaczone tereny zieleni urządzonej dające szansę na powstanie miejsca rekreacji i wypoczynku. W projekcie planu miejscowego zaprojektowano dwa parki publiczne oznaczone w części graficznej symbolami 1ZP i 2ZP, o łącznej powierzchni ponad 4,9 ha.

Ustalenia planu miejscowego zapewniają odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz bliskość węzłów transportu publicznego (obszar objęty granicami planu miejscowego przylega do projektowanej drogi zbiorczej, pośrednio zapewniony zostanie dostęp od południa do istniejącego głównego układu transportowego miasta w tej jego części, w granicach planu miejscowego zaplanowano układ drogowy składający się z dróg publicznych niższej kategorii). W projekcie planu miejscowego wyznaczono również teren oznaczony symbolem 1U przeznaczony pod usługi. Dopuszczono również lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach 1MW, 2MW i 3MW oraz jako budynki wolnostojące na terenie 1MW-U. Obecność usług w osiedlu, ich bliskość wpływa realnie na codzienną jakość życia mieszkańców.

Projekt planu uwzględnia zagadnienia związane z gospodarką wodną oraz retencją wód opadowych i roztopowych, mając świadomość, że wraz z rozwojem zabudowy zwiększa się spływ powierzchniowy wód. W ramach ustaleń planu miejscowego przewidziano tereny zieleni publicznej o łącznej powierzchni ponad 4 ha oznaczone w części graficznej jako tereny: 1ZP i 2ZP, na których możliwa jest realizacja urządzeń z zakresu zielono-błękitnej infrastruktury służącej gromadzeniu oraz retencjonowaniu wód opadowych.

Przyjęte rozwiązania zostały opracowane z uwzględnieniem ukształtowania terenu oraz prognozowanych warunków odpływu wód, a projektowane urządzenia retencyjne bądź inne rozwiązania projektowe będą musiały zostać zaprojektowane o pojemności zapewniającej przejęcie nadmiaru wód opadowych.

Tym samym nie znajduje potwierdzenia zarzut, iż realizacja ustaleń planu doprowadzi do niekontrolowanego zwiększenia spływu powierzchniowego lub pogorszenia warunków odwodnienia terenu.

Plan miejscowy opracowywany jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 tej ustawy, kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, a przeznaczenie terenów określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że ograniczenia wynikające z planu miejscowego mają podstawę ustawową, czego wymaga art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji. Plan miejscowy przeznaczając teren pod zabudowę

mieszkaniową wielorodzinną nie narusza ani art. 31 ust. 3, ani art. 64 Konstytucji RP, ponieważ mieści się w konstytucyjnie dopuszczalnym zakresie władztwa planistycznego gminy oraz stanowi ustawowo przewidziane ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności (Ad 5 uzasadnienia).

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się

Ad 2

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 339/6/2023 „Staroniwa - Południe - Dolinki” w Rzeszowie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób umożliwiający stworzenie harmonijnie funkcjonującego zespołu zabudowy mieszkaniowej. Osiągnięcie tego celu wymaga zarówno wyznaczenia terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, jak i zabezpieczenia obszarów niezbędnych dla rozwoju infrastruktury społecznej oraz technicznej, w szczególności układu komunikacyjnego. Aktualny układ dróg publicznych nie zapewnia odpowiednich warunków obsługi komunikacyjnej dla dalszego rozwoju tej części miasta oraz osiedla Staroniwa. Z uwagi na przewidywany wzrost liczby pojazdów oraz postępujące zagospodarowanie terenów konieczne jest kształtowanie docelowego systemu komunikacyjnego o parametrach dostosowanych do przyszłych potrzeb transportowych.

W projekcie planu miejscowego, obok podstawowego układu dróg publicznych, wyznaczono również teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR, mający zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW i 3MW oraz ich powiązania z planowanym układem drogowym – drogą publiczną dojazdową. Rozwiązanie to pozostaje zgodne z §14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), zgodnie z którym dla działek budowlanych oraz powiązanych z nimi budynków i urządzeń należy zapewnić odpowiedni dostęp do drogi publicznej, uwzględniający sposób użytkowania obiektów oraz wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej wynikające z odrębnych przepisów.

Planowany teren komunikacji wewnętrznej 1KR pełni funkcję uzupełniającą wobec układu dróg publicznych, stanowiąc istotny element poprawy obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które generują zwiększone natężenie ruchu pojazdów oraz ruchu pieszego.

Lokalizacja terenu 1KR została przyjęta w sposób celowy i wynikający z uwarunkowań przestrzennych oraz funkcjonalnych obszaru opracowania. Przebieg tego terenu dzieli większy obszar inwestycyjny na dwa racjonalnie ukształtowane kompleksy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co umożliwia ich bardziej efektywne zagospodarowanie oraz optymalizację obsługi komunikacyjnej.

Szerokość oraz przebieg terenu 1KR wynika bezpośrednio ze specyficznych uwarunkowań morfologicznych, w szczególności zróżnicowanego ukształtowania terenu, wymagającego uwzględnienia znacznych deniwelacji oraz dostosowania rozwiązań projektowych do istniejących warunków topograficznych. Jej wpięcie w drogę publiczną 1KDD zostało zaplanowane w miejscu lokalnego przewyższenia terenu, a więc również w lokalnym przewyższeniu niwelety drogi. Południowo-wschodnia część drogi wewnętrznej 1KR może być zaprojektowana alternatywnie jako wpięcie w planowaną drogę zbiorczą poza obszarem planu miejscowego lub w formie nieprzelotowej drogi z placem do nawracania.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3, Ad 4

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza terenami przewidzianymi pod zabudowę, wyznaczono również obszary przeznaczone pod układ komunikacyjny – zarówno drogi publiczne, jak i wewnętrzne. Przyjęto takie rozwiązanie z uwagi na fakt, że obecnie

funkcjonująca sieć drogowa, oparta głównie na wąskich drogach wewnętrznych oraz dojazdach realizowanych poprzez służebności od strony ul. Staroniwskiej, nie zapewnia odpowiednich warunków obsługi przyszłej zabudowy.

Na terenie tej części osiedla Staroniwa obserwuje się dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej. W perspektywie liczba mieszkańców może znacznie wzrosnąć, co będzie skutkowało znacznym zwiększeniem natężenia ruchu drogowego. Rozbudowa infrastruktury mieszkaniowej wiąże się więc z koniecznością dostosowania układu komunikacyjnego do przyszłych potrzeb.

W związku z prognozowanym wzrostem ruchu samochodowego oraz postępującym zagospodarowaniem terenu konieczne jest zaplanowanie systemu drogowego o parametrach zapewniających właściwą przepustowość i sprawne funkcjonowanie całego obszaru. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględniać wymagania związane z ładem przestrzennym, efektywnym wykorzystaniem przestrzeni oraz jej walorami ekonomicznymi i przyrodniczymi. Obejmuje to w szczególności:

- kształtowanie układu przestrzennego w sposób ograniczający nadmierną transportochłonność;
- sytuowanie zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem możliwości korzystania z transportu publicznego;
- tworzenie rozwiązań sprzyjających bezpiecznemu przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania prawne i lokalne potrzeby, niezbędne jest rozwinięcie istniejącego poza granicami projektowanego planu układu drogowego poprzez realizację nowych dróg. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne mają na celu usprawnienie obsługi transportowej całego obszaru, w tym także komunikację zbiorową. Dodatkowo pozwolą one na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców poprzez zapewnienie bardziej funkcjonalnego i czytelnego dostępu dla służb ratunkowych i komunalnych, takich jak straż pożarna, pogotowie ratunkowe czy służby oczyszczania miasta.

Wobec powyższego niezasadne jest stwierdzenie składającej uwagę, że decyzje komunikacyjne zostały podjęte bez odpowiedniej analizy. Projekt planu miejscowego został sporządzony w oparciu o analizy urbanistyczne, przestrzenne i komunikacyjne wykonywane na potrzeby procedury planistycznej. Analizy nie są częścią projektu planu miejscowego. Projekt planu nie zawiera wyjaśnień przyjętych decyzji przestrzennych, np. analiz. Jego zakres ściśle wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w szczególności art. 15. Sposób formułowania ustaleń wynika natomiast z rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”. § 11 tego rozporządzenia ustala, że w takim akcie nie zamieszcza się wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, a w szczególności apeli, postulatów, zaleceń, upomnień oraz uzasadnień formułowanych norm.

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego ograniczają ze wszystkich stron drogi publiczne. Są to drogi lokalne zlokalizowane w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego, droga dojazdowa oraz droga zbiorcza zaprojektowana w obowiązującym mpzp nr 125/33/2005 - I Staroniwa-Południe w Rzeszowie (uchwała Nr XXVII/589/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 czerwca 2016 r.), której przebieg nieco zmienia projekt mpzp nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie (Uchwała Nr LXVII/1457/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r.). Jej przebieg wskazany jest w Studium, w tym w załączniku nr 3 Studium: Rysunek informacyjny nr 1 – system transportowy, który wskazuje przebiegi ważniejszych dróg miejskich.

Jedną z dróg lokalnych jest droga na przedłużeniu ul. Architektów, dla której wydana została decyzja ZRID i pod której przebieg miasto Rzeszów wykupiło już tereny. Projekt planu miejscowego sankcjonuje opracowaną dokumentację projektową dla tej drogi - w projekcie planu miejscowego jej fragment to teren oznaczony symbolem 1KDL. Projektowana droga łączy się z istniejącymi drogami

publicznymi – ul. Przemysłową oraz ul. Staroniwską – przecinając istniejące dojazdy wewnętrzne i służebności drogowe obsługujące zabudowę jednorodziną zlokalizowaną po północnej stronie obszaru objętego projektem miejscowego planu. Rozwiązanie to umożliwi niezależną obsługę komunikacyjną zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego. Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5

Plan miejscowy opracowywany jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 tej ustawy, kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, a przeznaczenie terenów określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że ograniczenia wynikające z planu miejscowego mają podstawę ustawową, czego wymaga art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji RP. Plan miejscowy przeznaczając teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną nie narusza ani art. 31 ust. 3, ani art. 64 Konstytucji RP, ponieważ mieści się w konstytucyjnie dopuszczalnym zakresie władztwa planistycznego gminy oraz stanowi ustawowo przewidziane ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności. Prawo własności nie ma charakteru absolutnego.

Skoro Konstytucja dopuszcza ustawowe ograniczenia własności, to właściciel nieruchomości nie może oczekiwać niezmienności przeznaczenia terenu ani pełnej swobody zagospodarowania gruntu niezależnie od polityki przestrzennej gminy.

Ograniczenie spełnia przesłankę proporcjonalności z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Przeznaczenie terenu, w szczególności pod zabudowę wielorodziną czy komunikację drogową wewnętrzną jej służącą realizuje cele publiczne i społeczne, takie jak: ład przestrzenny, racjonalne gospodarowanie przestrzenią, rozwój mieszkalnictwa, zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy czy efektywne wykorzystanie infrastruktury. Cele te mieszczą się w konstytucyjnych wartościach uzasadniających ograniczenia praw jednostki.

Ponadto plan miejscowy nie pozbawia właściciela prawa własności, lecz jedynie określa dopuszczalny sposób korzystania z nieruchomości. Właściciel nadal może nieruchomość posiadać, korzystać z niej i nią rozporządzać. Nie dochodzi więc do naruszenia istoty prawa własności w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Projekt planu nie zawiera wyjaśnień przyjętych decyzji przestrzennych ani rozwiązań alternatywnych. Jego zakres ściśle wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w szczególności art. 15. Sposób formułowania ustaleń wynika natomiast z rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”. §11 tego rozporządzenia ustala, że w takim akcie nie zamieszcza się wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, a w szczególności apeli, postulatów, zaleceń, upomnień oraz uzasadnień formułowanych norm. Projektu nie proceduje się również w wersjach alternatywnych, co wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie jest mowa wyłącznie o projekcie planu a nie różnych wersjach projektu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się

Ad 6.

Etapowanie urbanizacji, w tym określenie kolejności realizacji przedsięwzięcia budowlanego wykracza poza zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego o ściśle określonym zakresie normowania, regulującym wyłącznie kwestie o charakterze przestrzennym. Zakres ten wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w szczególności art. 15. Obejmuje przede wszystkim ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich

zagospodarowania

i zabudowy, wskazując parametry i wskaźniki zabudowy, uwzględniając różne uwarunkowania przestrzenne, w szczególności środowiskowe, kulturowe wynikające z w/w ustawy. Plan miejscowy nie służy do zarządzania procesem inwestycyjnym w sensie organizacyjnym. Wprowadzanie do planu regulacji dotyczących organizacji procesu inwestycyjnego stanowi przekroczenie granic władztwa planistycznego gminy i narusza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty planem to niewielki fragment rozwijającego się intensywnie osiedla Staroniwa. Zajmuje powierzchnię około 16,35 ha. Sam fakt niewielkiej skali planu w stosunku do powierzchni osiedla i miasta wskazuje na pewien etap zarządzania przestrzenią miasta. Obejmuje obszar zlokalizowany w widłach projektowanej drogi zbiorczej, a przede wszystkim projektowanej drogi lokalnej - przedłużenie ul. Architektów, która uzyskała decyzję ZRID (Wojewoda Podkarpacki decyzją z dnia 12.03.2019 r. znak I-III.7821.1.2018 utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 09.02.2018 r. Nr 2/2017 znak: AR.6740.53.4.2017.WR53 zezwalającą na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: „Połączenie ul. Staroniwskiej z ul. Przemysłową”) i posiada na ten cel wykupiony przez miasto teren. Od strony północnej postępuje w jego kierunku, realizowana na podstawie decyzji WZ (decyzji o warunkach zabudowy) zabudowa mieszkaniowa. Dlatego jak najbardziej predysponowany jest on jako kolejny etap zabudowy miasta. Brak urbanizacji musiałby polegać na określeniu przeznaczenia obszaru wyłącznie pod funkcje, które wykluczałyby budynki i budowlę, co jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Odstąpienie natomiast od opracowania planu miejscowego urbanizacji nie zatrzymałoby. Postępowałaby ona w oparciu o w/w decyzje administracyjne WZ. Opracowanie planu miejscowego jest korzystniejsze niż pozostawienie rozwoju przestrzennego wyłącznie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Plan obejmuje duży obszar i określa, w szczególności: przeznaczenie terenów, parametry zabudowy, układ dróg, zasady ochrony środowiska, rozmieszczenie infrastruktury. Dzięki temu rozwój gminy jest spójny i długofalowy. Natomiast decyzja WZ dotyczy pojedynczej inwestycji i jest wydawana indywidualnie, nie tworzy całościowej wizji rozwoju przestrzeni.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/921/2026

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 16 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml