



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 20 lipca 2026 r.

Poz. 2911

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 20.07.2026 14:03:47



UCHWAŁA NR XLIII/922/2026 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 16 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie w części I

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 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie w części I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 140,95 ha, położony w Rzeszowie na osiedlu Przybyszówka oraz na osiedlu Miłocin, 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 1:2000, 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 symbolami, dla których ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 5) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 6) U – teren usług;
- 7) UZ-UE – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 8) UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawowa;
- 9) UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 10) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 11) KDG – teren drogi głównej;
- 12) KDG-KDZ – teren drogi głównej lub drogi zbiorczej;
- 13) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 14) KDZ-KDL – teren drogi zbiorczej lub drogi lokalnej;
- 15) KDL – teren drogi lokalnej;
- 16) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 17) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 18) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 19) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 20) KP-ZP – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;
- 21) KPP-ZP – teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej;
- 22) KOP-ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej;
- 23) KOR – teren placu lub rynku;
- 24) IW – teren wodociągów;
- 25) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 26) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej.

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:

- 1) tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczone symbolami 1UZ-UE i 2UZ-UE;
- 2) teren usług edukacji – szkoła podstawowa oznaczony symbolem UEP;
- 3) teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem UK;
- 4) tereny dróg publicznych: drogi głównej oznaczonej symbolem KDG, drogi głównej lub drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ, dróg zbiorczych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ, drogi zbiorczej lub drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL, dróg lokalnych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL, dróg dojazdowych oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD;
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP;
- 6) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami 1KPP i 2KPP;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem KP-ZP;
- 8) tereny komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 14KPP-ZP, 15KPP-ZP, 16KPP-ZP i 17KPP-ZP;

- 9) teren placu lub rynku oznaczony symbolem KOR;
- 10) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 10ZP i 11ZP – stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 4. 1. Ilekroć 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,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) budynku istniejącym – należy przez to rozumieć budynek, stanowiący treść mapy, na której została sporządzona część graficzna projektu planu miejscowego;
- 6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 7) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą określoną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 8) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 9) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 10) usług publicznych – należy przez to rozumieć usługi należące do inwestycji celu publicznego;
- 11) usług podstawowych – należy przez to rozumieć usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;

- 12) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 13) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 14) komunikacji drogowej wewnętrznej – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, zapewniające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej, w szczególności drogi wewnętrzne;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy, stropodachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 18) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element obiektu lub jego wyodrębnioną część różniącą się w szczególności: formą, wysokością, geometrią, kolorystyką, materiałem wykończeniowym, stanowiącą zamierzony punkt kompozycyjny zamknięcia widokowego;
- 19) akcencie kompozycyjnym – należy przez to rozumieć element układu kompozycyjnego wyróżniający się i organizujący przestrzeń, stanowiący punkt orientacyjny, w szczególności: plac, pomnik, fontanna;
- 20) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt czytelnie wyróżniający się w przestrzeni, w szczególności formą architektoniczną;
- 21) niezbędnym zapleczu – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia konieczne do prawidłowego funkcjonowania i obsługi terenu zieleni urządzonej o funkcji sportowo-rekreacyjnej, w szczególności administracji z częścią sanitarną oraz magazynową na sprzęt sportowo-rekreacyjny.

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

§ 5. 1. Część terenów objętych planem miejscowym położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla Lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ), w granicach których zakazuje się lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, o wysokości większej niż maksymalne wysokości określone przez te powierzchnie.

2. Przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

3. Część terenów objętych planem miejscowym położona jest w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska Rzeszów-Jasionka, gdzie zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

4. Cały obszar objęty planem miejscowym położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

5. Tereny, o których mowa w ust. 3 i ust. 4, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

§ 6. W części graficznej planu miejscowego został uwidoczniony obszar obserwacji archeologicznej wskazany w Gminnym Programie Opieki nad zabytkami dla miasta Rzeszowa na lata 2025 - 2028 – tereny lub części terenów zlokalizowane w granicach tego obszaru należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;

2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

2. Na terenach o klasach przeznaczenia oznaczonych symbolami: MN-U, MW-U oraz U zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, przy czym zakaz nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji drogowej, parkingów i garaży związanych z zabudową wskazaną w planie miejscowym, a także wskazanych dla terenów jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 8. 1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, na terenach objętych planem miejscowym:

1) dla terenów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1-6 oraz pkt 10 ustala się szczegółowe zasady scaleń i podziałów nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U i 7MN-U – nie mniejsza niż 0,02 ha,
- dla terenów oznaczonych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U i U-PP-PS – nie mniejsza niż 0,3 ha,
- dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U – nie mniejsza niż 0,2 ha,

b) szerokość frontu działek:

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW, 4MN-MW, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U i 7MN-U – nie mniejsza niż 7 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 15MW, 16MW, 17MW, 18MW, 19MW, 20MW, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U i U-PP-PS – nie mniejsza niż 30 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U – nie mniejsza niż 20 m,

c) położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° ($\pm 5^{\circ}$) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2;

2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą działek pod komunikację drogową, komunikację pieszo-rowerową, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną oraz usług: zdrowia i pomocy społecznej, edukacji – szkoła podstawowa, a także usług kultury i rozrywki dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do wymaganych dla nich warunków technicznych, chyba że 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.

§ 9. 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, 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 gazociągi wysokiego ciśnienia, 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 dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) budowę oraz przebudowę, a także rozbiórkę gazociągów wysokiego ciśnienia 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 wykracza 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 25 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;
2. Określone w przepisach szczegółowych uchwały maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
3. 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 i parkingów (w tym miejsc do parkowania) – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenia do miejskiej 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.

§ 10. 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.

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

- 1) system komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego tworzą:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - teren drogi głównej oznaczony symbolem KDG,
 - teren drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ,
 - tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ,
 - teren drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczony symbolem KDZ-KDL,
 - tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL,
 - tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR i 18KR,
 - c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wyznaczone w części graficznej planu miejscowego, w tym wskazane jako przeznaczenia uzupełniające;
- 2) układ komunikacyjny uzupełniają powiązania piesze i rowerowe, na które składają się:
 - a) tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami: 1KPP i 2KPP,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: 1KP, 2KP i 3KP,
 - c) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem KP-ZP,
 - d) tereny komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczone symbolami: 1KPP-ZP, 2KPP-ZP, 3KPP-ZP, 4KPP-ZP, 5KPP-ZP, 6KPP-ZP, 7KPP-ZP, 8KPP-ZP, 9KPP-ZP, 10KPP-ZP, 11KPP-ZP, 12KPP-ZP, 13KPP-ZP, 14KPP-ZP, 15KPP-ZP, 16KPP-ZP, 17KPP-ZP, 18KPP-ZP, 19KPP-ZP, 20KPP-ZP i 21KPP-ZP,
 - e) teren placu lub rynku oznaczony symbolem KOR,
 - f) teren parkingu lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem KOP-ZP,
 - g) tereny komunikacji pieszo-rowerowej wskazane jako przeznaczenia uzupełniające,
 - h) ciągi piesze i drogi rowerowe, na terenach zieleni urządzonej ZP, nie wskazane w części graficznej planu miejscowego, stanowiące powiązania komunikacji pieszej i rowerowej w ciągach drogowych;
- 3) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą drogi publiczne: ul. Tarnowska, ul. Krakowska, ul. Ceramiczna oraz ul. Technologiczna, której fragment znajduje się w granicach obszaru objętego planem miejscowym i oznaczony jest symbolem 2KDZ.

2. Dla terenów, dla których ustalono w planie miejscowym dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG-KDZ, 1KDZ, 10KDL, 9KDL oraz KDZ-KDL – do czasu realizacji tych dróg dopuszcza się dostęp do istniejących dróg publicznych, tj. ul. Krakowskiej, ul. Ceramicznej oraz ul. Tarnowskiej bezpośrednio lub przez komunikację drogową wewnętrzną.

§ 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/rodzaj usługi		Podstawa wskaźnika	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		na każdy lokal mieszkalny	2,0	nie ustala się
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		na każdy lokal mieszkalny	1,2	1,0
usługi handlu	sklepy	na każde 100 m ² powierzchni sprzedaży	3,0	1,0
	hurtownie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	1,5	1,0
usługi rzemieślnicze		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoiów	4,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoiów	2,0	nie ustala się
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	nie ustala się
usługi gastronomii		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	4,0	2,0
		na każde 100 m ² pozostałej powierzchni użytkowej	2,0	nie ustala się
	przychodnie, gabinety lekarskie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	2,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	1,5	1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	na każdych 10 zatrudnionych**	2,0	1,0
	żłobki	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0	1,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	1,0	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoiów	1,0	2,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0 +3kiss&ride	2,0
	szkoły podstawowe	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0 +3kiss&ride	20,0*
	szkoły ponadpodstawowe	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0 +1kiss&ride	20,0*
	internaty	na każdych 10 zatrudnionych**	3,0	20,0*
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	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	3,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	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 kultu religijnego	świątynie, kaplice	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	1,0
	domy zakonne, plebanie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	2,0	1,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	3,0	1,0
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*
produkcja przemysłowa		na każdych 10 zatrudnionych**	1,0	1,0
składy i magazyny		na każdych 10 zatrudnionych**	1,0	1,0

UWAGI:

- 1.** Ilekcio 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 wg 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 łóżkowych 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 wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 13. 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

§ 14. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) tereny infrastruktury technicznej: 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy jednorodzinnej grupowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków istniejących na terenach oznaczonych symbolami 3MN i 4MN dla ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę, remont lub nadbudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu miejscowego;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie większy niż 35%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,75,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45%,
 - d) ilość budynków w jednym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie większa niż 4;
- 5) 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%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m;
- 7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, przy czym:
 - szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 5,0 m,
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m,
 - szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m,
 - b) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,05 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

- 1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenu drogi dojazdowej lub terenów dróg lokalnych lub terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL:
 - a) bezpośredni,

- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN dopuszcza się dostęp z drogi zbiorczej 2KDZ (ul. Technologicznej) poprzez teren usług oznaczony symbolem 7U;
- 2) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 15. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1MN-MW, 2MN-MW, 3MN-MW i 4MN-MW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, edukacji, kultury i rozrywki;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej: 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla tych części budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę, remont lub nadbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu miejscowego;
- 4) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem 4MN-MW, na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem 4MN-MW, na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie większy niż 35%,
 - dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej i usług – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług na terenach oznaczonych symbolami 3MN-MW i 4MN-MW – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85,
 - dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,75,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 45%,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%,

d) wysokość zabudowy:

- nie większa niż 14 m – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług na terenach oznaczonych symbolami 3MN-MW i 4MN-MW, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- nie większa niż 16 m – na terenie oznaczonym symbolem 3MN-MW na obszarze wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem,
- nie większa niż 11 m – dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) gabaryty obiektów:

- ilość kondygnacji nadziemnych – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług na terenach oznaczonych symbolami 3MN-MW i 4MN-MW – nie większa niż 4,
- ilość kondygnacji nadziemnych – dla pozostałej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, a także dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie większa niż 3,
- ilość budynków w jednym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie większa niż 5,

f) budynki mieszkalne wielorodzinne lokalizowane w obowiązującej linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 4MN-MW – należy sytuować dłuższą elewacją wzdłuż tej linii;

6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonego symbolem 4MN-MW z graniczącym z nim terenem komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 7KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;

7) 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%,
- d) wysokość zabudowy – nie większa niż 4 m,
- e) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1;

8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:

a) usługi:

- charakter usług – usługi podstawowe,
- usługi dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
- usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
- powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej;

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna oraz komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- powierzchnia działki budowlanej nie większa 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 dojazdowych, dróg lokalnych lub terenu drogi zbiorczej z dopuszczeniem dostępu z terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U i 7MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) tereny usług handlu hurtowego,
 - b) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) 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) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - a) udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie większy niż 35%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie większy niż 40%;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,75;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45%;
- 4) dla usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,

- b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,9,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 5) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkalną i usługową na działce budowlanej – wskaźniki, o których mowa w pkt 3 i pkt 4:
- a) jak dla zabudowy mieszkaniowej – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną jest większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,
 - b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną;
- 6) 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%;
- 7) wysokość zabudowy:
- a) nie większa niż 11 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 31 m na terenie oznaczonym symbolem 6MN-U – na części tego terenu oznaczonej w części graficznej planu miejscowego szrafem i wskazanej do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości dla budowli przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. c – tj. telekomunikacji;
- 8) gabaryty obiektów:
- a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
 - b) ilość budynków w jednym zespole zabudowy szeregowej:
 - nie większa niż 4 – dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U,
 - nie większa niż 5 – dla terenów nie wymienionych w tiret pierwsze;
- 9) zasady lokalizacji usług:
- a) charakter usług – usługi podstawowe,
 - b) usługi dopuszcza się w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkalnej lub na wyodrębnionej działce budowlanej;
- 10) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 7MN-U z graniczącym z nim terenem komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 21KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;
- 11) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna oraz komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki z zabudową o funkcji mieszkalnej, usługowej lub mieszkalno-usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa 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 dojazdowych, dróg lokalnych lub terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL z dopuszczeniem dostępu z terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW i 8MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny usług handlu detalicznego;
- 3) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, edukacji oraz kultury i rozrywki;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 6) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla tych części budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę, remont lub nadbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu miejscowego;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,85,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) udział powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie większy niż 35%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,5,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,75,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45%;
- 5) 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%;

6) wysokość zabudowy:

- a) nie większa niż 14 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 1MW:
 - nie większa niż 15 m – na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem i wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości,
 - nie większa niż 10 m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) nie większa niż 11 m – na terenach oznaczonych symbolami: 5MW, 6MW i 7MW na obszarze wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:

- a) nie większa niż 4, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) nie większa niż 3 – na terenach: 5MW, 6MW i 7MW na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem i wskazanej do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW z graniczącym z nim terenem komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 20KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej, z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;

9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1MW, na działkach budowlanych graniczących z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 5KR (wzdłuż ul. Dworskie Ogrody),
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej grupowej,
 - ilość budynków w jednym zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie większa niż 5,
- b) usługi:
 - charakter usług – usługi podstawowe,
 - usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
 - usługi dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków z funkcją mieszkalną,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej;
- c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i terenu komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna oraz komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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,
- d) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej lub mieszkalno-usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa 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 dojazdowych, dróg lokalnych lub drogi zbiorczej z dopuszczeniem dostępu komunikacyjnego z terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 9MW i 10MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, edukacji, kultury i rozrywki;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla tych części budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę, remont lub nadbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń 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 1,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 4) 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%,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 17 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 26 m – na terenie oznaczonym symbolem 10MW na obszarze wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem;
- 6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) nie większa niż 5, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 8 – na terenie oznaczonym symbolem 10MW na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem i wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości;
- 7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) usługi:

- charakter usług – usługi podstawowe,
- usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
- usługi dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków z funkcją mieszkalną,
- powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej;

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,10 ha,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi lokalnej lub drogi zbiorczej:

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 11MW, 12MW i 13MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, edukacji, kultury i rozrywki;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:

- a) dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m,
- b) dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 3 m,

- c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej i usług:
- a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - na terenie 11MW – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,15,
 - na pozostałych terenach – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,25,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 4) 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%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 6,
 - b) budynki mieszkalne wielorodzinne lokalizowane w obowiązującej linii zabudowy na terenach 12MW i 13MW – należy sytuować dłuższą elewacją wzdłuż tej linii;
- 7) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust. 1 z graniczącymi z nimi terenami komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
- a) usług:
 - usługi podstawowe,
 - usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
 - usługi dopuszcza się w parterach budynków z funkcją mieszkalną, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - usługi nakazuje się w parterach budynków z funkcją mieszkalną lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej;
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa 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 terenu drogi dojazdowej lub terenu drogi lokalnej lub terenów dróg zbiorczych:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 14MW, 15MW, 16MW, 17MW i 18MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, edukacji oraz kultury i rozrywki;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa;
- 6) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m, przy czym od strony terenów oznaczonych symbolami KPP-ZP cofnięcie dopuszcza się na odległość do 3 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego – na kondygnacjach nadziemnych budynków powyżej 20 m wysokości tych budynków,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 16MW, 17MW i 18MW – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
 - dla pozostałych terenów – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,7,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 4) 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%;

- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 26 m;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 8,
 - b) budynki wielorodzinne lokalizowane w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami KPP-ZP na terenach oznaczonych symbolami: 16MW, 17MW i 18MW – należy sytuować dłuższą elewacją wzdłuż tej linii;
- 7) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w ust. 1 z graniczącymi z nimi terenami komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonymi symbolami KPP-ZP, w szczególności w zakresie powiązań tych terenów ciągami komunikacji pieszej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu miejscowego dla tych terenów;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
- a) usługi:
 - charakter usług – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie,
 - usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
 - usługi dopuszcza się w parterach budynków z funkcją mieszkalną, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków z funkcją mieszkalną lokalizowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
 - powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa,
 - d) tereny zieleni urządzonej – zieleń urządzona co najmniej w rejonie pomiędzy linią rozgraniczającą teren oznaczony symbolem 14MW z terenem oznaczonym symbolem 3ZPW, a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 14MW – w szczególności w formie kompozycji drzew, skweru, szpaleru drzew lub w formie zieleni elementarnej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg dojazdowych lub dróg lokalnych lub drogi zbiorczej:
- a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 19MW i 20MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług handlu detalicznego;
- 2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowych i administracji, edukacji oraz kultury i rozrywki;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m, przy czym od strony terenu oznaczonego symbolem 5KPP-ZP cofnięcie dopuszcza się na odległość do 3 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na kondygnacjach nadziemnych budynków, powyżej 26 m wysokości tych budynków,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej i usług:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 4) 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%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 35 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 41 m – na terenie oznaczonym symbolem 19 MW na obszarze wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem;
- 6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) nie większa niż 11, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 13 – na terenie oznaczonym symbolem 19 MW na obszarze wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem,
 - c) budynki wielorodzinne lokalizowane w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami KPP-ZP na terenie oznaczonym symbolem 19MW – należy sytuować dłuższą elewacją wzdłuż tej linii;

7) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w ust. 1 z graniczącymi z nimi terenami komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonymi symbolami KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;

8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:

a) usługi:

- charakter usług – usługi podstawowe,
- usługi kultury i rozrywki – domy i ośrodki kultury, kluby i świetlice osiedlowe, biblioteki,
- usługi dopuszcza się w parterach budynków z funkcją mieszkalną, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków z funkcją mieszkalną lokalizowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
- powierzchnia całkowita funkcji usługowej na działce budowlanej mniejsza niż powierzchnia całkowita funkcji mieszkalnej;

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i 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;

c) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej z zabudową o funkcji mieszkalnej lub mieszkalno-usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- powierzchnia działki budowlanej nie większa 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: drogi lokalnej, drogi zbiorczej (ul. Technologicznej) lub drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL:

a) bezpośredni,

b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego 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;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) teren infrastruktury technicznej, tj.: teren elektroenergetyki, 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) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 0,85,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 5) dla usług:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,85,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 6) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkalną i usługową na działce budowlanej wskaźniki, o których mowa w pkt 4 i 5 ustala się:
 - a) jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną jest większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,
 - b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana 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:
 - a) nie większa niż 14 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) nie większa niż 20 m – dla usług kultu religijnego, przy czym dopuszcza się lokalizację dominanty przestrzennej w formie wieży do wysokości 25 m – na powierzchni terenu nie większej niż 60 m²;
- 9) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4;
- 10) zasady lokalizacji funkcji usługowej:
 - a) charakter usług – usługi podstawowe, usługi ogólnomiejskie,
 - b) usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 11) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i 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 budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub usług lub zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej 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 dojazdowych lub terenu drogi lokalnej:

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 2MW-U i 3MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia wykluczone:

- a) tereny usług handlu hurtowego,
- b) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;

4) 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 15%;

5) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkalną i usługową na działce budowlanej wskaźniki, o których mowa w pkt 3 i 4 ustala się:

- a) jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną jest większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,
- b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną;

6) 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%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 17 m;
- 8) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 5;
- 9) charakter usług – usługi podstawowe; usługi ogólnomiejskie;
- 10) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub usług lub zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa 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 terenu drogi dojazdowej lub terenu drogi lokalnej:
 - a) bezpośrednio,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren infrastruktury technicznej, tj.: teren elektroenergetyki, 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) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m,

- b) dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- 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;
- 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 15%;
- 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 większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,
 - b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana 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 20 m;
- 9) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6;
- 10) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o której mowa w ust. 1 z graniczącym z nim terenem komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 1KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;
- 11) zasady lokalizacji funkcji usługowej:
- a) charakter usług – usługi podstawowe, usługi ogólnomiejskie,
 - b) usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 12) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem 1KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub usług lub zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej lub na wydodrębnionej 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 terenu drogi dojazdowej lub terenów dróg zbiorczych:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U i 8MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) tereny usług handlu hurtowego,
 - b) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m, przy czym od strony terenów oznaczonych symbolami KP-ZP i KOR cofnięcie dopuszcza się na odległość do 3 m,
 - b) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,25,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna;
- 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 15%;
- 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 większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,
 - b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana 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:
- a) nie większa niż 20 m, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) nie większa niż 14 m – na terenie oznaczonym symbolem 8MW-U na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem i wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości;
- 9) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:
- a) nie większa niż 6, z zastrzeżeniem lit. b;
 - b) nie większa niż 4 – na terenie oznaczonym symbolem 8MW-U na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem i wskazanym do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości;
- 10) przekrycie obiektów – stropodachy lub dachy płaskie, w tym również dachy zielone;
- 11) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usług lokalizowane w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem KP-ZP oraz terenu placu lub rynku oznaczonego symbolem KOR na terenach: 5MW-U, 6MW-U i 7MW-U – należy sytuować dłuższą elewacją wzdłuż tej linii;
- 12) zasady lokalizacji usług:
- a) charakter usług – usługi podstawowe, usługi ogólnomiejskie,
 - b) usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków lokalizowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych od strony terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem KP-ZP, terenu placu lub rynku oznaczonego symbolem KOR oraz dróg publicznych lokalnych graniczących z terenami;
- 13) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej, usług lub zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej lub na wydzielonej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa 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: drogi dojazdowej lub dróg lokalnych lub drogi zbiorczej:
- a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U i 12MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia wykluczone:

- a) tereny usług handlu hurtowego,
- b) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
- c) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:

- a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w części graficznej planu miejscowego na odległość nie większą niż 1,5 m, przy czym od strony terenów oznaczonych symbolami KPP-ZP cofnięcie dopuszcza się na odległość do 3 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy na kondygnacjach nadziemnych budynków powyżej 20 m wysokości tych budynków,
- c) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;

3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%, z zastrzeżeniem pkt 9 lit. a;

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,
- b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 11MW-U – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,7,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 9MW-U, 10MW-U i 12MW-U – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 2,0,
- c) wysokość zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 11MW-U – nie większa niż 26 m,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 9MW-U, 10MW-U i 12MW-U – nie większa niż 35 m,
- d) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 11MW-U – nie większa niż 8,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: 9MW-U, 10MW-U i 12MW-U – nie większa niż 11,

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 15%,
- c) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m,

- d) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 6;
- 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 większa lub równa powierzchni całkowitej związanej z funkcją usługową,
 - b) jak dla usług – jeżeli powierzchnia całkowita związana z funkcją usługową jest większa niż powierzchnia całkowita związana z funkcją mieszkalną.
- 7) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usług lokalizowane w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami KPP-ZP na terenach oznaczonych symbolami: 9MW-U, 10MW-U i 11MW-U – należy sytuować dłuższą elewacją wzdłuż tej linii;
- 8) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, o których mowa w ust. 1 z graniczącymi z nimi terenami komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonych symbolami KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego właściwych dla poszczególnych terenów;
- 9) 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%,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m,
 - e) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 2;
- 10) na terenie oznaczonym symbolem 12MW-U, na zamknięciu widokowym drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD nakazuje się lokalizację akcentu architektonicznego – rejon lokalizacji akcentu architektonicznego wskazany w części graficznej planu miejscowego;
- 11) przekrycie obiektów – stropodachami lub dachami płaskimi, w tym jako dachy zielone;
- 12) zasady lokalizacji funkcji usługowej:
- a) charakter usług – usługi podstawowe, usługi ogólnomiejskie,
 - b) usługi nakazuje się co najmniej w parterach budynków lokalizowanych wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy;
- 13) zasady przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 10KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub usług lub zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,15 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg dojazdowych, lokalnych lub drogi zbiorczej (ul. Technologicznej):

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U i 7U – tereny usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) tereny usług edukacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) tereny komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) tereny infrastruktury technicznej, tj.: tereny elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa,
 - d) tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
 - a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) 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 z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,9 – dla usług o charakterze podstawowym na terenie oznaczonym symbolem 7U,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%,
 - d) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 6U, o którym mowa w ust. 1 z graniczącym z nim terenem komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 12KPP-ZP, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego właściwych dla poszczególnych terenów;
- 4) 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 15%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
- 6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6;

7) charakter usług na terenach, o których mowa w ust. 1 – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie a na terenach oznaczonych symbolami: 3U, 4U i 7U również – usługi regionalne;

8) zasady przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonymi symbolami KR, przy czym:

- szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m, z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości do 5,0 m na terenie 7U jako dojazdu do terenu 1MN, o którym mowa w § 14 ust. 3 pkt 1 lit. c,
- szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m,
- szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m;

b) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,10 ha,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

c) tereny zieleni urządzonej – zieleń urządzona co najmniej w formie szpaleru drzew na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 3U – od strony terenu oznaczonego symbolem 2KDZ.

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

1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg lokalnych, dróg zbiorczych lub drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL:

- a) bezpośrednio,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 8U – teren usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia wykluczone:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- c) teren usług edukacji;

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 których mowa w ust. 1:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:

- a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynku w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m,
- b) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;

3) 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 15%,
- d) na zamknięciu widokowym terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem KP-ZP oraz terenu placu lub rynku oznaczonego symbolem KOR:
 - nakazuje się akcent architektoniczny – rejon lokalizacji akcentu architektonicznego wskazany w części graficznej planu miejscowego,
 - dopuszcza się wieżę obiektu kultu religijnego lub wieżę widokową – rejon lokalizacji wieży jak w tiret pierwszym;

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 15%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m, przy czym:

- a) dopuszcza się zwiększenie wysokości do 25 m dla wieży obiektu kultu religijnego lub wieży widokowej, o którym mowa w pkt 3 lit. d tiret drugie,
- b) wieża na powierzchni terenu nie większej niż 100 m²;

6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6;

7) charakter usług – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie;

8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonymi symbolami KPP-ZP, a także placu lub rynku oznaczonego symbolem KOR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej lub na wydzielonej 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 lokalnych lub drogi dojazdowej:

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 9U – teren usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia wykluczone:

- a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - c) teren placu lub rynku,
 - d) teren zieleni urządzonej,
 - e) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym:
- a) dopuszcza się cofnięcie lub wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków w stosunku do obowiązującej linii zabudowy, na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;
- 3) 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 15%;
- 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 15%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;
- 6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem 9U, przy skrzyżowaniu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL, a także drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KR nakazuje się akcent kompozycyjny – orientacyjna lokalizacja w części graficznej planu miejscowego;
- 8) charakter usług – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie;
- 9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:
- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 12KR, 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 placu lub rynku: rynek o funkcji handlowej lub plac o powierzchni nie większej niż 0,30 ha – w rejonie skrzyżowania drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL i drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - c) teren zieleni urządzonej – zieleni urządzona w formie kompozycji drzew, skweru, zieleńca lub klombu,

d) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej 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 lokalnych lub drogi zbiorczej:

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 10U – teren usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia wykluczone:

- a) teren usług handlu hurtowego,
- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) 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) 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 0,9,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;

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 większa niż 11 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości do 17 m dla usług kultu religijnego;

5) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4;

6) charakter usług – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie, przy czym wyklucza się:

- a) stacje paliw,
- b) stacje obsługi pojazdów,
- c) myjnie samochodowe,
- d) handel w postaci straganów i targowisk,
- e) wesołe miasteczko i parki rozrywki;

7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenami dróg publicznych, przy czym szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m,
- b) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej lub na wyodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej – nie większa niż 0,15 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

- 1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów: drogi lokalnej, drogi zbiorczej lub drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 31. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 11U – teren usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług nauki,
 - c) teren usług edukacji;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) 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) 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 15%;
- 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 15%;
- 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
- 5) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6;
- 6) charakter usług – usługi podstawowe, ogólnomiejskie lub regionalne;
- 7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt. 2:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenami dróg publicznych, przy czym szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m,

b) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej 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: drogi dojazdowej, drogi głównej oznaczonej symbolem KDG lub drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ:

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 32. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1UZ-UE i 2UZ-UE – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 4) 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) 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 25%;

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 większa niż 14 m;

5) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4;

6) charakter usług – usługi publiczne podstawowe;

7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:

- a) usługi sportu i rekreacji – dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem 1UZ-UE – lokalizowane w granicach działki budowlanej usług zdrowia i pomocy społecznej lub na wyodrębnionej działce budowlanej o powierzchni nie większej niż 0,5 ha,
- b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 4KR, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- powierzchnia nie większa 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 terenu drogi dojazdowej, dróg lokalnych lub drogi zbiorczej:

a) bezpośredni,

b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 33. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawowa, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług sportu i rekreacji;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

4) teren zieleni urządzonej;

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków infrastruktury technicznej;

4) 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 25%;

5) 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%;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 17 m;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4;

8) charakter usług – usługi publiczne podstawowe;

9) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:

a) teren usług sportu i rekreacji – usługi sportu i rekreacji, w szczególności: basen, plac zabaw lub korty tenisowe – na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej i komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenem komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym symbolem 1KP, a także pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonej symbolem KP-ZP, 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 zieleni urządzonej – zieleń urządzona w formie zieleńca lub skweru,

d) teren infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej 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 – z terenów dróg lokalnych:

- a) bezpośredni,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 34. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UK – teren usług kultury i rozrywki, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) teren placu lub rynku;
- 2) 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) dla zabudowy o funkcji usługowej:

- a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%,
- d) zabudowa w formie dominanty przestrzennej,
- e) wejście główne do budynku od strony terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem KOR;

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 15%;

4) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;

5) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6;

6) charakter usług – usługi podstawowe lub ogólnomiejskie;

7) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1

a) teren placu lub rynku:

- w formie ogólnodostępnej przestrzeni zlokalizowanej przed wejściem głównym do budynku,
- zagospodarowanie terenu w sposób spójny z zagospodarowaniem terenu oznaczonego symbolem KOR,

b) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami,

c) infrastruktura techniczna – zlokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy usługowej lub na wydodrębnionej działce, o powierzchni nie większej niż 0,05 ha.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów dróg lokalnych – bezpośredni;

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

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 35. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług edukacji;

2) przeznaczenia uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren komunikacji pieszej,
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla tych części budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę, remont lub nadbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu miejscowego;

3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 60%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;

5) dla usług:

- a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0,
- b) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m,
- c) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 6,
- d) charakter usług – usługi ogólnomiejskie, regionalne;

6) dla zabudowy produkcji przemysłowej, składów i magazynów:

- a) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6,
- b) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m,
- c) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 2;

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) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m,
- d) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 2;

8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

- a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i tereny komunikacji pieszej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja piesza powiązane z terenami dróg publicznych, przy czym:
 - szerokość drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 6,0 m,
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m;
- b) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki zabudowy usługowej lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów 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: drogi dojazdowej (ul. Ceramicznej) lub drogi głównej lub zbiorczej:
 - a) bezpośredni,
 - b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach, w tym w garażach podziemnych.

§ 36. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDG – teren drogi głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenu – teren do zagospodarowania pod fragment pasa drogowego ul. Krakowskiej.

§ 37. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDG-KDZ – teren drogi głównej lub drogi zbiorczej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) nakazuje się lokalizację:
 - a) obustronnych dróg dla pieszych,
 - b) obustronnych dróg dla rowerów,
 - c) szpaleru drzew co najmniej po północnej stronie jezdni.

§ 38. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ – tereny dróg zbiorczych.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) nakazuje się lokalizację:
 - a) obustronnych dróg dla pieszych,
 - b) obustronnych dróg dla rowerów.

3. Zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2KDZ, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren do zagospodarowania pod fragment pasa drogowego drogi zbiorczej (ul. Technologicznej);
- 2) zielen przydrożna, w szczególności w formie szpaleru drzew – wzdłuż linii rozgraniczających z terenami ZPW.

§ 39. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDZ-KDL – teren drogi zbiorczej lub drogi lokalnej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) nakazuje się lokalizację:
 - a) obustronnych dróg dla pieszych,
 - b) drogi dla rowerów.

§ 40. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL – tereny dróg lokalnych.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) nakazuje się lokalizację:
 - a) obustronnych dróg dla pieszych,
 - b) obustronnych dróg dla rowerów,
 - c) miejsc postojowych, przy czym miejsca postojowe liczące więcej niż 5 stanowisk oddzielone zielenią urządzoną wysoką i niską.

3. Zasady zagospodarowania terenów: 2KDL, 3KDL, 4KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m;
- 2) nakazuje się obustronne drogi dla pieszych.

4. Zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem: 5KDL i 6KDL, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m;
- 2) nakazuje się lokalizację:
 - a) obustronnych dróg dla pieszych,
 - b) co najmniej jednostronnej drogi dla rowerów od strony zachodniej,
 - c) elementów drogowych spowalniających ruch.

§ 41. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD – tereny dróg dojazdowych.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,5 m;
- 2) nakazuje się co najmniej jednostronne drogi dla pieszych.

§ 42. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR i 18KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 – szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m.

§ 43. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP i 3KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

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

- 1) tereny do zagospodarowania pod ciągi piesze lub drogi rowerowe;

- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20% – w formie zieleni urządzonej;
- 3) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m;
- 4) szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami.

3. Dostępność komunikacyjna terenów – dostęp do drogi publicznej z terenów dróg publicznych graniczących z terenami.

§ 44. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KPP i 2KPP – tereny komunikacji pieszej, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 1KPP ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) tereny do zagospodarowania pod ciąg piesze;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10% – w formie zieleni urządzonej;
- 3) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna wyłącznie jako komunikacja przecinająca poprzecznie teren oznaczony symbolem 1KPP – dojazd do terenu oznaczonego symbolem 1MN.

§ 45. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KP-ZP – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej.

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

- 1) teren do zagospodarowania pod ciąg pieszy lub drogę rowerową z udziałem zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 35%;
- 3) nakazuje się lokalizację:
 - a) ciągu pieszego lub drogi rowerowej wzdłuż terenu, o którym mowa w ust. 1, przy czym:
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 3 m,
 - szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2 m,
 - b) zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew i zieleni niskiej w formie skweru lub zieleńca,
 - c) błękitno-zielonej infrastruktury w szczególności: oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego;
- 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób tworzący całość funkcjonalną i kompozycyjną;
- 6) dopuszcza się obiekty małej architektury.

3. Dostępność komunikacyjna terenu – dostęp do drogi publicznej z terenów dróg lokalnych graniczących z terenem.

§ 46. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KPP-ZP, 2KPP-ZP, 3KPP-ZP, 4KPP-ZP i 5KPP-ZP – tereny komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) tereny do zagospodarowania pod ogólnodostępną komunikację pieszą z udziałem zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50% – w formie zieleni urządzonej, w szczególności: zieleńca, skweru lub szpaleru drzew;
- 3) zieleń wysoka w formie szpaleru drzew, o których mowa w pkt 2 – lokalizowana wzdłuż terenów dróg dojazdowych graniczących z terenami;

- 4) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 3 m;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW lub terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U, graniczącymi z tymi terenami, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;
- 7) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna wyłącznie jako komunikacja przecinająca poprzecznie tereny.

§ 47. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 6KPP-ZP, 7KPP-ZP, 8KPP-ZP, 9KPP-ZP, 10KPP-ZP, 11KPP-ZP, 12KPP-ZP, 13KPP-ZP, 18KPP-ZP, 19KPP-ZP, 20KPP-ZP i 21KPP-ZP – tereny komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej.

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

- 1) tereny do zagospodarowania pod ogólnodostępną komunikację pieszą z udziałem zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50% – w formie zieleni urządzonej, w szczególności: zieleńca, skweru lub szpaleru drzew;
- 3) zieleń wysoka w formie szpaleru drzew, o których mowa w pkt 2 – lokalizowana wzdłuż terenów dróg lokalnych graniczących z terenami;
- 4) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 3 m;
- 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonymi symbolami MN-MW, terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonymi symbolami MW, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonymi symbolami MN-U, terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonymi symbolami MW-U lub terenami usług oznaczonymi symbolami U, graniczącymi z tymi terenami, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów.

§ 48. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 14KPP-ZP, 15KPP-ZP, 16KPP-ZP i 17KPP-ZP – tereny komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej.

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

- 1) tereny do zagospodarowania pod ciągi piesze z udziałem zieleni urządzonej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50% – w formie zieleni urządzonej;
- 3) nakazuje się lokalizację:
 - a) ciągu pieszego o szerokości nie mniejsza niż 3 m,
 - b) zieleni urządzonej w formie skweru lub zieleńca;
- 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie terenów w sposób tworzący całość funkcjonalną i kompozycyjną;
- 6) dopuszcza się:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) drogi rowerowej.

§ 49. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KOP-ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające: 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) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) nie mniejszy niż 30%, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,
- b) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej w formie szpaleru drzew od strony terenu oznaczonego symbolem 2KDZ (fragment pasa drogowego drogi zbiorczej – ul. Technologicznej),
- c) zieleń urządzona wysoka i niska oddzielająca grupy stanowisk do 5 miejsc;

2) dla infrastruktury technicznej:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- b) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
- c) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%,
- e) wysokość zabudowy – nie większa niż 4 m,
- f) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1.;

3) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach terenu parkingu lub zieleni urządzonej lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:

- a) powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,05 ha,
- b) elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1 – dostęp do drogi publicznej – bezpośredni z terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ (ul. Technologicznej).

§ 50. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KOR – teren placu lub rynku, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

1) teren do zagospodarowania pod plac;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 35% – zieleń urządzona w formie szpaleru drzew lub kompozycji drzew, skweru, zieleńca lub klombu;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) błękitno-zielonej infrastruktury w szczególności: oczka wodnego, strumienia, fontanny, ogrodu deszczowego,
- b) obiektów małej architektury;

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

5) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób tworzący całość funkcjonalną i kompozycyjną, w tym z terenem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem UK;

6) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym:

- a) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m,
- b) szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1 – dostęp do drogi publicznej odpowiednio z terenów: drogi lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL lub drogi dojazdowej:

- bezpośredni,
- poprzez komunikację drogową wewnętrzną.

§ 51. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem IW – teren wodociągów.

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

- 1) teren do zagospodarowania pod infrastrukturę wodociągową oraz obiekty i urządzenia z nią związane;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,5;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 15 m;
- 7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3.

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

- 1) dostęp do drogi publicznej – z drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ – ul. Technologicznej;
- 2) liczba miejsc do parkowania – nie mniejsza niż 2;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

§ 52. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP – tereny zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) tereny parkingu;
- 3) 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) tereny do zagospodarowania jako publicznie dostępny park;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) ścieżek spacerowych, biegowych,
 - c) utwardzonych placów,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) miejskich form wodnych, w szczególności oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego,
 - f) na terenach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1ZP i 3ZP:
 - otwartych obiektów sportowych, w szczególności boiska sportowego, pola golfowego, kortów zajmujących łącznie powierzchnię nie większą niż 30% powierzchni każdego z terenów,
 - niezbędnego zaplecza,
 - sceny widowiskowej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 1,5%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. a;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,015, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;
- 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 4,5 m, przy czym dla obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2 lit. f tiret trzecie – nie większa niż 10 m,
- 9) gabaryty obiektów – ilości kondygnacji nie większa niż 1;
- 10) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 11) na terenach oznaczonych symbolami 1ZP i 3ZP nakazuje się akcent kompozycyjny – orientacyjna lokalizacja akcentu kompozycyjnego wskazana w części graficznej planu miejscowego, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1ZP – na przedłużeniu terenu komunikacji drogowej publicznej 5KDD,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3ZP – na przedłużeniu terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej KP-ZP;
- 12) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) tereny komunikacji pieszo-rowerowej powiązane z terenami dróg publicznych, przy czym:
 - szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m,
 - szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5m;
 - b) teren parkingu:
 - miejsca do parkowania na poziomie terenu w grupach stanowisk do 5 miejsc oddzielonych terenami zieleni urządzonej wysokiej i niskiej,
 - powierzchnia terenu pod miejsca do parkowania łącznie – nie większa niż 0,1 ha,
 - obsługa komunikacyjna – bezpośrednia z terenów dróg publicznych: lokalnych lub dojazdowych,
 - c) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach terenów zieleni 1ZP lub 3ZP lub na wydzielonej działce budowlanej w tych terenach, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej nie większa niż 0,01 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.
- 13) Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
 - a) dostęp do drogi publicznej z terenów dróg dojazdowych, dróg lokalnych lub drogi zbiorczej 1KDZ graniczących z poszczególnymi terenami,
 - b) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

§ 53. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 12ZP i 13ZP – tereny zieleni urządzonej, przy czym dla terenów 12ZP i 13ZP ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) ścieżek spacerowych,
 - c) obiektów małej architektury,

- d) miejskich form wodnych, w szczególności: oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego;
- 3) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 6ZP z graniczącym z nim terenem usług oznaczonym symbolem 9U w szczególności w zakresie kształtowania powiązań komunikacji pieszej z zachowaniem ustaleń planu miejscowego dla poszczególnych terenów;
- 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 – komunikacja drogowa wewnętrzna wyłącznie jako komunikacja przecinająca poprzecznie tereny.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1 – dostęp do drogi publicznej z terenu drogi dojazdowej, dróg lokalnych lub drogi zbiorczej lub komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

§ 54. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 10ZP i 11ZP – tereny zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszej.

2. Zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1;

- 1) tereny do zagospodarowania pod parki;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek spacerowych,
 - b) utwardzonych placów,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) miejskich form wodnych, w szczególności: oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego;
- 4) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 – komunikacja piesza powiązana z terenami komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KR, przy czym szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,0 m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1 – dostęp do drogi publicznej odpowiednio z terenu drogi lokalnej, drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL lub komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

§ 55. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 14ZP i 15ZP – tereny zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) teren komunikacji wewnętrznej;
- 2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) 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) zieleń urządzona – jako zieleń o funkcji sportowo-rekreacyjnej wraz z niezbędnym zapleczem;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przeznaczenie terenów pod inwestycje celu publicznego, o znaczeniu lokalnym;
 - b) lokalizację:
 - placów zabaw,
 - ścieżek spacerowych, biegowych,
 - obiektów małej architektury,

- miejskich form wodnych, w szczególności oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego;
- otwartych obiektów sportowych w szczególności: boiska sportowego, pola golfowego, kortów tenisowych,
- otwartych trybun
- niezbędnego zaplecza;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 15% powierzchni działki budowlanej, lecz nie większy niż 0,1 ha dla każdego z terenów, z zastrzeżeniem pkt 7 lit a;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50%, w tym co najmniej 20% w formie zieleni urządzonej np: zieleńce, szpalery drzew, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,25, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c, przy czym minimalna nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczy przypadków zagospodarowania terenów pod funkcje nie wymagające lokalizacji budynków;
- 7) dla infrastruktury technicznej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8;
- 8) wysokość zabudowy – nie większa niż 6 m,
- 9) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:
 - nie większa niż 1,
 - szerokość i długość elewacji – nie większa niż 30 m;
- 10) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1:
 - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna i komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KR lub komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej symbolem 3KP, 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) tereny infrastruktury technicznej – infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach terenów, o którym mowa w ust. 1 lub na wydodrębnionej działce budowlanej, przy czym:
 - powierzchnia działki budowlanej – nie większa niż 0,10 ha,
 - elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

- 1) dostęp do drogi publicznej odpowiednio z terenu drogi dojazdowej, drogi lokalnej lub drogi zbiorczej, a także terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 12;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

§ 56. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1ZPW, 2ZPW, 3ZPW, 4ZPW, 5ZPW i 6ZPW – tereny zieleni urządzonej wysokiej, przy czym dla terenów oznaczonych symbolem 2ZPW i 4ZPW ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem 4ZPW – nie mniejszy niż 50%;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ścieżek spacerowych,
 - b) obiektów małej architektury;
- 4) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 2ZPW – komunikacja drogowa wewnętrzna wyłącznie jako komunikacja przecinająca poprzecznie teren,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4ZPW – komunikacja drogowa wewnętrzna z dopuszczeniem miejsc postojowych, przy czym zgrupowanie miejsc liczące więcej niż 8 stanowisk oddzielone zielenią urządzoną wysoką i niską.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1– dostęp do drogi publicznej odpowiednio z terenów: dróg zbiorczych, drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami KR.

Rozdział 3. Przepisy zmieniające

§ 57. Traci moc uchwała nr LX/1027/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 156/11/2007 w rejonie „Rzeszów - Dworzysko”, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego nr 83, poz. 1892 z 4 listopada 2009 r. z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

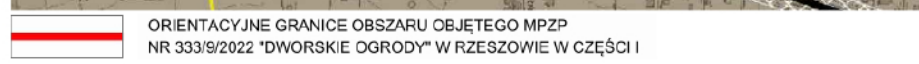
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO
SKALA 1 : 2 000



 granica miasta
 granice obszarów zagospodarowania
 centra osiedlowe
 rejon zabudowy śródmiejscowej

----- granice szref urbanistycznych - A, B, C

obszary wymagające przekształceń

tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu

----- granice udokumentowanych złóż kruszcowych
----- granice terenów ochronnych

7	obszary niesdaniowe		granic obszarów górniczych
8	obszary usługowe		

PL	obszary produkcyjno-usługowe	czynniki odwróty gazowe
	obszary & usługi	obszary podzielnego składowania

obowiązki kolekcyjne **należności** **niebezpieczne**

A	obsary infrastruktury technicznej		strefa ochrony bezpośredniej ujęć
C	obsary ochrony i wydobycia		granica strefy ochrony pośredniej

obszary ekologiczne z możliwością lokalizacji
ekstremalnej zabudowy mieszkaniowej

12	jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	obszar zagrożenia powodzią Płynię obszary o znaczeniu dla rozwoju gospodarki
	obszary ekologiczne z zakazem zabudowy	

a)	obszary zieleni urządzonej		obszary i obszary na jej otoczenie
b)	obszary lasów i zadrzewień		pozostałe obszary naturalnych zadrzewień

 obszary Natura 2000
 obszary rezerwacji przyrody ² i ich otoczenie

— granica obsłony rezerwat przyrody

TERENY O CHARAKTERYSTYCZNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		
	—	poziornicznie ograniczające przesł
		Farszów-Jasienika
	—	poziornicznie ograniczające przesł

	wybrane tony zieleni urządzonej i naturalnej	faszów
	tony z dopuszczeniem lokalizacji obiektów	poierzchnie ograniczające przesad

tereny z możliwością lokalizacji budynków wysokich
kub wzniesionych

DZIEDZICTWO KULTUROWE

 budynki i budowle wpisane do rejestru zabytków

 inne obiekty zabytkowe, w tym orientacyjny związ otoczenia zabytków wpisanych do rejestru zabytków

 perki wpisane do rejestru zabytków

ABSTRAKT: granice strefy ochrony konserwatorskiej - II, III, IIII

----- granice stref ochrony archeologicznej - WI, WII, WIII

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

drogi klasy GP/drogi klasy G

— drogi klasy 2
 isontarce drogowe

----- linie kolejowe

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV

niewymiarowa, [m]
napięcie 220 kV
niewymiarowa, [m]
napięcie 220 kV

----- odcinki składowane linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 150 kV

"Usia Góra" orientacyjny przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV zasilającej GPZ.

złoty dla łobienia — gęsiaci wysokiego ciśnienia

rodzaj dla łęgowisk:

ętych ochronę)

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.6642.16085.2025_1863 P z dnia 21.11.2025 r.)

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIII/922/2026
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 16 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie w części I,
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/922/2026
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 16 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie w części I

Rozstrzygnięcie dotyczy:

- 1) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 5 maja 2025 r. do 26 maja 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (I wyłożenie), nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 595/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. oraz zarządzeniem Nr 615/2025 z dnia 7 lipca 2025 r.;
- 2) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 22 kwietnia 2026 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (II wyłożenie), nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 363/2026 z dnia 26 maja 2026 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie – po I wyłożeniu nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 595/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. oraz zarządzeniem Nr 615/2025 z dnia 7 lipca 2025 r.:

1. Uwag, które wnieśli Pani [REDAKTOWANE], prowadzący działalność gospodarczą [REDAKTOWANE], pismem z dnia 7 maja 2025 r., dotyczących:
 - terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 12MW-U,
 - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 12MW, 13MW, 15MW, 16MW i 18MW,
 - terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 5KDD,
 - terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDL, 2KDL, 5KDL i 7KDL,
 - terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 10KR i 11KR,
 - terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2KPP-ZP, 4KPP-ZP, 6KPP-ZP, 8KPP-ZP, 9KPP-ZP, 11KPP-ZP i 12KPP-ZP,
 - terenu komunikacji pieszko-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem KP-ZP,
 - terenu usług i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2UZ-UE, a także terenu usług edukacji – szkoła podstawowa oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem UEP,

- nie uwzględnia się.
- 2. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 8 maja 2025 r., dotyczącą terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL,
 - nie uwzględnia się w części.
- 3. Uwag, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczących terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 12MW-U,
 - nie uwzględnia się.
- 4. Uwagę, którą wniósł Pan [REDACTED], pismem – brak daty, dotyczącą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu z 7MN-U na 4MN-U),
 - nie uwzględnia się.
- 5. Uwagi, które wnieśli Pani [REDACTED], wnieionych pismem z dnia 26 maja 2025 r., dotyczące terenu drogi dojazdowej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 10KDD,
 - nie uwzględnia się.
- 6. Uwagę, którą wnieśli Pani [REDACTED], pismem z dnia 2 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KR,
 - nie uwzględnia się w części.
- 7. Uwag, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. dotyczących: terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U,
 - nie uwzględnia się.
- 8. Uwagi, które wnieśli pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., [REDACTED]:
 - 1) Pani [REDACTED],
 - 2) Pani [REDACTED],
 - 3) Pan [REDACTED]

- 4) Pani [REDACTED]
- 5) Pani [REDACTED],
- 6) Pani [REDACTED],
- 7) Pani [REDACTED],
- 8) Pani [REDACTED],

dotyczące: terenu drogi lokalnej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, terenu drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 16KR, terenu zabudowy wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MW-U oraz terenu zabudowy jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U,

- nie uwzględnia się – w zakresie terenów dróg publicznych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDL i KDZ-KDL, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 16KR,
- nie uwzględnia się w części – w zakresie terenu zabudowy wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MW-U.

9. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 27 maja 2025 r., dotyczące terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP,

- nie uwzględnia się.

10. Uwagi, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. dotyczące: terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP,

- nie uwzględnia się.

11. Uwagi, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. dotyczące: terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP,

- nie uwzględnia się.

12. Uwag, które wnieśli Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczących: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-MW, terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 10U, oraz terenu drogi głównej lub drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ,

- nie uwzględnia się.

13. Uwag, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczących: terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji

oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE, terenu dróg dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 2KDD,

– nie uwzględnia się.

14. Uwag, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczących poszerzenia granic obszaru objętego planem miejscowym, a także uwzględnienia w projekcie planu miejscowego ul. Ceramicznej i jej poszerzenia, jako właściciel działki nr 517/2 obr. 222.

– nie uwzględnia się.

15. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 24 maja 2025 r., dotyczącą uwzględnienia w projekcie planu miejscowego ul. Ceramicznej i jej poszerzenia,

– nie uwzględnia się.

16. Uwag, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczących: terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE, terenu dróg dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 2KDD, terenu drogi zbiorczej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ, terenu dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2KDL i 3KDL oraz terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ,

– nie uwzględnia się.

17. Uwag, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczących terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KPP-ZP oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE,

– nie uwzględnia się.

18. Uwagi, które wnieśli Pani [REDACTED], wniesione pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące: terenu drogi lokalnej oznaczonego w planie miejscowym symbolem 9KDL oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-MW,

– nie uwzględnia się w części.

19. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], w imieniu własnym i mieszkańców osiedla Przybyszówka, wniesione pismem bez daty: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (pierwszy człon nazwiska
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 10U,

– nie uwzględnia się w części.

20. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,

– nie uwzględnia się.

21. Uwagę, którą wniósł [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,

– nie uwzględnia się.

22. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,

– nie uwzględnia się.

23. Uwagę, którą wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,

– nie uwzględnia się.

24. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,

– nie uwzględnia się.

25. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,
- nie uwzględnia się.
26. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW,
- nie uwzględnia się.
27. Uwagi, które wnieśli Pani [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące:
- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
 - 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
 - 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 7MN-U na 4MN-U);
 - 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
 - 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR oraz 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);

- 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 6MW, 7MW i 7MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) brak analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

28. Uwagi, które wnieśli Pani

[REDAKTOWANE], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), a także 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 7MN-U na 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR oraz 18KR;
- 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);

- 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 6MW, 7MW i 7MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) brak analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części – w zakresie pkt 9, pkt 15.
29. Uwag, które wniosła Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczących terenu dróg publicznych oznaczonych w projekcie planu symbolem 1KDL i KDZ-KDL,
- nie uwzględnia się.
30. Uwagi, które wniosła Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 8 czerwca 2025 r. oraz pismem wysłanym pocztą elektroniczną dnia 8 czerwca 2025 r. i dnia 9 czerwca 2025 r. do Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie, odesłanym wg kompetencji, dnia 10 czerwca 2025 r., znak pisma: TD.052.5.2024.EK, dotyczące:
- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
 - 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
 - 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 7MN-U);
 - 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11 pkt, 12 pkt, 13 pkt, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

31. Uwagi, które wnieśli Pani [REDACTED], [REDACTED] pismem bez daty, dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), a także 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z ;
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.
32. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące:
- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
 - 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
 - 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), a także 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 7MN-U na 4MN-U);
 - 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

33. Uwagi, które wnieśli Pani [REDACTED], [REDACTED], pismem z dnia 8 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), a także 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 7MN-U na 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

34. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.
35. Uwagi, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., dotyczące:
- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
 - 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
 - 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
 - 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

36. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.
37. Uwagi, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące:
- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
 - 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
 - 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
 - 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

38. Uwagi, które wniosła Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

39. Uwagi, które wniósł, Pan [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.

40. Uwagi, które wnieśli Pani [REDACTED]

[REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) braku analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.
41. Uwagi, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące:
- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
 - 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
 - 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U);
 - 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;

- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 16KR i 18KR;
 - 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
 - 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U;
 - 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
 - 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 19) brak analizy obszaru w zakresie własności;
 - 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 9, pkt 15.
42. Uwag, które wniósł Pan [REDACTED], reprezentowany przez pełnomocnika radcę prawnego Pana [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczących: terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDD,
- nie uwzględnia się.
43. Uwagę, którą wniosła Pani [REDACTED], reprezentowana przez pełnomocnika radcę prawnego Pana [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r. dotyczącą terenu zieleni urządzonej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,
- nie uwzględnia się.
44. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 8 czerwca 2025 r., dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,
- nie uwzględnia się w części.
45. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem z dnia 2 czerwca 2025 r., dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w

projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,

– nie uwzględnia się w części.

46. Uwagi, które wniósł Pan [REDACTED], pismem bez daty, dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,

– nie uwzględnia się w części.

47. Uwagi, które wniosła Pani [REDACTED], pismem z dnia 7 czerwca 2025 r., dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,

– nie uwzględnia się w części.

48. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie Pani [REDACTED], pismem bez daty, dotyczących: terenów usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolem 2UZ-UE, terenu komunikacji pieszej i rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KP-ZP oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonej w projekcie planu symbolem 5ZP,

– nie uwzględnia się.

49. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie Pani [REDACTED], pismem z dnia 8 czerwca 2025 r., dotyczących: terenów zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 3ZP, 4ZP i 12ZP, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami: 7KR i 8KR oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ,

– nie uwzględnia się.

50. Uwagę, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie Pani [REDACTED], pismem z dnia 30 maja 2025 r., dotyczącą terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KR,

– nie uwzględnia się.

51. Uwagę, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 30 maja 2025 r., dotyczącą terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7U,

– nie uwzględnia się.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie – po II wyłożeniu nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr 363/2026 z dnia 26 maja 2026 r.:

52. Uwagi, którą wniósł Pan [REDAKTOWANE], pismem z dnia 1 kwietnia 2026 r. (data wpływu 2 kwietnia 2026 r.) dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 6MW i 7MW oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 14KR,

– nie uwzględnia się.

53. Uwagi, którą wniosła Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 3 kwietnia 2026 r. (data wpływu 15 kwietnia 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE] – dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 14KR,

– nie uwzględnia się.

54. Uwagi, którą wniósł Pan [REDAKTOWANE], pismem z dnia 8 kwietnia 2026 r. (data wpływu 9 kwietnia 2026 r.) zawierającym załączniki pism Pani [REDAKTOWANE], dotyczącej terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MW i 9MW oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8KR, także terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 12ZP,

– nie uwzględnia się.

55. Uwagi, którą wniosła Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 9 kwietnia 2026 r. (data wpływu 10 kwietnia 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE] – dotyczącej terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL,

– nie uwzględnia się.

56. Uwagi, które wniosła Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 10 kwietnia 2026 r. wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE] – dotyczących:

- 1) planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jako części dokumentu pn: „Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla rzeszowskiego obszaru funkcjonalnego” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL;
- 3) wniosku o zwiększenie udziału zieleni urządzonej jako buforu ekologicznego poprawiającego walory rekreacyjne i estetyczne przestrzeni oraz redukującego emisję hałasu i zanieczyszczeń na tereny mieszkaniowe;
- 4) braku zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki nr 764/5 obr. 222 zgodnie ze stanem istniejącym;
- 5) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 6) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury...;
- 7) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 8) braku informacji w projekcie w zakresie doboru wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 9) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 10) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 11) terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP oraz terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 18KR;
- 12) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów np.: zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych) przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 14) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL;
- 15) braku analizy obszaru w zakresie własności;
- 16) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 13KR, 16KR i 17KR;
- 17) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu;
- 18) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
- 19) terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U;
- 20) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
- 21) terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ oraz terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 10KDL, terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu

miejscowego symbolem 10ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN-U;

- 22) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 8MW-U;
- 23) nieuwzględnienia zasad gospodarki gruntami;
- 24) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 25) blokady możliwości zabudowy obszarów w granicach planu w przypadku braku realizacji wyznaczonej w planie miejscowym infrastruktury drogowej publicznej.

– nie uwzględnia się.

57. Uwagi, którą wniosła [REDAKTOWANO], reprezentowana przez [REDAKTOWANO], wniesionej pismem z dnia 15 kwietnia 2026 r. i doprecyzowanej pismem z dnia 4 maja 2026 r. (data wpływu 4 maja 20226 r.), dotyczącej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN-MW,

– nie uwzględnia się.

58. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANO], reprezentowana przez [REDAKTOWANO], wniesioną pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. (data wpływu 27 kwietnia 2026 r.), dotyczących terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ, terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ, terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL, a także terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 10U;

– nie uwzględnia się.

59. Uwagi, którą wniosła Pani [REDAKTOWANO], pismem z dnia 5 maja 2026 r. wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANO] – dotyczącej terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9U oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ,

– nie uwzględnia się.

60. Uwagi, którą wniosła Pani [REDAKTOWANO], pismem z dnia 5 maja 2026 r. wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANO] – dotyczącej terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9U oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ,

– nie uwzględnia się.

61. Uwag, które wniosła [REDAKTOWANO], reprezentowana przez Panią [REDAKTOWANO]

██████████, wniesione pismem z dnia 6 maja 2026 r. wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: ██████████ – dotyczących terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 12MW-U oraz terenu zieleni urządzonej wysokiej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5ZPW,

– nie uwzględnia się.

62. Uwag, które wniosła Pani ██████████, wniesionych pismem z dnia 4 maja 2026 r. (data wpływu 6 maja 2026 r.) przesłanym pocztą elektroniczną (adres mailowy: ██████████) oraz pismami o jednobrzmiącej treści przesłanymi pocztą elektroniczną do Urzędu Miasta Rzeszowa (4 maja 2026 r.), do Miejskiego Zarządu Dróg (7 maja 2026 r.), dotyczącymi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, terenu drogi publicznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, nieuwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a także definicji linii zabudowy,

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia uwag

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

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego. Działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

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

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

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

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

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

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

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres prognozy oddziaływania na środowisko określa art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], pismem z dnia 7 maja 2025 r., dotyczące:

- terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 12MW-U,
- terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 12MW, 13MW, 15MW, 16MW i 18MW,
- terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 5KDD,
- terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDL, 2KDL, 5KDL i 7KDL,
- terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 10KR i 11KR,
- terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2KPP-ZP, 4KPP-ZP, 6KPP-ZP, 8KPP-ZP, 9KPP-ZP, 11KPP-ZP i 12KPP-ZP,

- terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KP-ZP,
- terenu usług i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2UZ-UE, a także terenu usług edukacji – szkoła podstawowa oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem UEP.

Uwagi dotyczą:

- 1) utrzymania maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy mieszkaniowej – 35 m oraz wskaźnika intensywności zabudowy – 2,0 określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa we wnioskowanych obszarach:
 - w obszarze A w odniesieniu do części działek nr: 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608/1, 609 oraz do działek nr: 608/2, 610/3, 610/4, 611/1, 612/1, 612/2, 613, 614/1, 614/2, 615, 616/6, 616/7, 616/4, 616/3;
 - w obszarze B w odniesieniu do działek nr: 718, 697, 696, 719/4, 719/3, 719/2, 719/1, 716, 695/1, 695/2, 695/3, 695/4, 717;
 - w obszarze C w odniesieniu do działek nr: 571, 575/2, 581, 582, 575/1 obr. 222
- 2) utrzymania maksymalnych wskaźników wysokości zabudowy mieszkaniowej – 20 m oraz wskaźnika intensywności zabudowy – 1,25 określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa we wnioskowanym obszarze D, w odniesieniu do działek nr: 502, 503/1, 503/2, 498, 508, 499, 509, 520/2, 520/3, 504/5, 504/4, 504/3 obr. 222

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538.), gmina, kształtując politykę przestrzenną, powinna jako podstawę swoich działań przyjmować zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Oznacza to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, uwzględniając w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt 1 ustawy). Gmina powinna przy tym w szczególności brać pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby interesu publicznego. Zgodnie również z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 tej samej ustawy, gmina, wykonując władztwo planistyczne, posiada uprawnienia do określania przeznaczenia terenów, lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz sposobów ich zagospodarowania. Stosownie do art. 20 ustawy projekt planu kontynuuje kierunki zagospodarowania wyznaczone w Studium.

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie w części I jest wykształcenie samodzielnej jednostki mieszkaniowej na obszarze o powierzchni około 140,95 ha w wyniku kompleksowego określenia przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Wiąże się to nie tylko z zaprojektowaniem terenów przeznaczonych pod zabudowę (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną czy usługową) ale również infrastrukturę drogową (dróg publicznych, wspomaganych komunikacją wewnętrzną, w tym drogową, pieszą i rowerową), społeczną (żłobek, szkoła, przedszkole, przychodnie) oraz tereny zieleni wypoczynku i rekreacji.

Wyznaczono zatem w projekcie planu, również w obszarach A, B, C, D wskazanych w piśmie składających uwagę, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz mieszkaniowej

wielorodzinnej lub usług, w tym: 16MW, 18MW i 15MW (obszary A, B, C), 13MW i 12MW (obszar D) a także tereny niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania i obsługi:

- drogi publiczne, w tym drogi dojazdowe: 1KDD (obszar D), 5KDD (obszar A), drogi lokalne: 1KDL (obszary A, B, C, D), 2KDL (obszar C), 5KDL (obszar A), 7KDL (obszar B),
- drogi wewnętrzne, w tym: 10KR i 11KR (obszar A),
- drogi piesze i pieszko-rowerowe, w tym: 2KPP-ZP, 6KPP-ZP (obszar D); 4KPP-ZP, 9KPP-ZP (obszar A); 11KPP-ZP, 12KPP-ZP (obszar B); 8KPP-ZP, KP-ZP (obszar C),
- usługi publiczne, w tym 2UZ-UE, UEP, (żłobek, przedszkole, przychodnia, szkoła podstawowa) – w obszarach C i A,
- zieleń wypoczynkowo-rekreacyjną: osiedlową, elementarną oraz zlokalizowaną w ramach ww. ciągów pieszych i pieszko-rowerowych.

Wszystkie te tereny kreują, w granicach planu spójną przestrzennie i funkcjonalnie, samowystarczającą jednostkę mieszkaniową i zapewniają przyszłym mieszkańcom dobre warunki życia.

Projektowana zabudowa będzie charakteryzować się zróżnicowaną wysokością i intensywnością, a tym samym różną liczbą kondygnacji, dostosowaną do kontekstu przestrzennego. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaprojektowano niższą zabudowę, której wysokość wzrasta w kierunku północnym i wschodnim, zgodnie z kierunkiem zabudowy wysokiej realizowanej w rejonie ul. Technologicznej. Stopniowanie wysokości pozwala na wykształcenie harmonijnego przekroju zabudowy, przyjaznej w odbiorze wizualnym i użytkowaniu, odpowiadającej zarówno naturalnemu ukształtowaniu terenu, jak i kontekstowi istniejącej zabudowy. Rozwiązanie to pozwala ograniczyć potencjalne konflikty przestrzenne i społeczne.

Wskaźniki i parametry zabudowy przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r., dla strefy miejskiej B. Parametry przyjęte dla poszczególnych terenów nie wykorzystują maksymalnych wartości wskazanych w Studium, które – jako dokument strategiczny – wskazuje kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz określa przedziały wartości parametrów, jakie mogą zostać przyjęte z uwzględnieniem uwarunkowań konkretnego projektu planu. W projekcie planu parametry te zostały dostosowane do kontekstu przestrzennego i krajobrazowego oraz do potrzeb rozwijającego się miasta.

Wysokość i intensywność zabudowy bezpośrednio wpływają na możliwą do realizacji powierzchnię zabudowy, powierzchnię użytkową, w tym mieszkalną, a w konsekwencji na liczbę przyszłych mieszkańców i użytkowników. Przewidziano, że jednostka mieszkaniowa wykształcona w oparciu o projekt planu obejmie kilkanaście tysięcy mieszkańców, co znacząco przekracza liczebność sąsiednich osiedli.

Proponowane w uwagach dogęszczenie zabudowy było możliwe jedynie na części obszaru A, tj. na terenie 9MW-U. Po pierwszym wyłożeniu projektu planu, Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 615/2025 z dnia 7 lipca 2025 wprowadzono na tym terenie zmiany w zakresie wysokości i nadziemnej intensywności zabudowy. Teren 9MW-U sąsiaduje bowiem z obszarami zabudowy, dla których dopuszczono wysokość do 35 m oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2,0.

Natomiast zwiększenie tych parametrów na pozostałych obszarach w szczególności B i C oraz pozostałej części obszaru A – jest nieuzasadnione. Wyznaczenie terenów zabudowy o wysokości do 35 m i intensywności zabudowy 2,0 w tych obszarach, a także terenów o wysokości do 20 m i intensywności 1,25 w obszarze D, wprowadziłoby dysharmonię w strukturze przestrzennej i byłoby sprzeczne z podstawowymi założeniami projektu planu. Tego rodzaju zmiany pogorszyłyby dostęp do infrastruktury społecznej i komunikacyjnej, wpływając negatywnie na warunki i jakość życia mieszkańców.

Projekt planu miejscowego uwzględnia politykę przestrzenną miasta Rzeszowa określoną w Studium, którego nadrzędnym celem jest tworzenie miasta przyjaznego mieszkańcom, odpowiadającego na ich potrzeby i sprzyjającego wysokiej jakości życia.

Wobec powyższego uwagę nie uwzględnia się.

2. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 8 maja 2025 r., dotycząca terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, jako właściciela działki nr 791/1, obr. 222.

Uwaga dotyczy:

przesunięcia lokalizacji zatoki autobusowej wyznaczonej na terenie drogi KDZ-KDL, tak żeby nie wchodziła w działkę nr 791/1, obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 z ich zabezpieczeniem pod względem dostępności komunikacyjnej. Odpowiada to na wymagania art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) który mówi, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

W tej części osiedla Przybyszówka realizowana jest bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Układ komunikacyjny występujący w obszarze planu jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. Konieczne jest nie tylko poszerzenie, tych sporadycznie występujących dróg, ale przede wszystkim zaplanowanie nowych rozwiązań drogowych o parametrach zapewniających bezpieczny ruch i odpowiednią przepustowość umożliwiających obsługę zabudowy transportem zbiorowym.

W projekcie planu wyznaczono tereny niezbędne pod drogi publiczne, które są kontynuacją ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A), kontynuacją przebiegu istniejących dróg po stronie północnej planu (od strefy ekonomicznej Rzeszów-Dworzysko) oraz rozwiązań strategicznego układu komunikacyjnego Studium dla tego obszaru, zapewniając dostępność komunikacyjną do poszczególnych terenów jak i powiązanie z miejskim układem drogowym. Obszar objęty planem sąsiaduje z drogami publicznymi: ul. Krakowską i ul. Technologiczną zapewniającymi transport publiczny mieszkańcom istniejącej zabudowy, jednak niewystarczającymi dla obsługi nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, w tym terenu 1MN.

Zaprojektowany układ komunikacyjny przewiduje możliwość realizacji nowych połączeń na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne zbiorcze i lokalne, między innymi w terenie drogi oznaczonej w planie miejscowym symbolem KDZ-KDL.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 cytowanej ustawy, przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W niniejszym przypadku nadrzędny jest interes publiczny — zatoka autobusowa stanowi element infrastruktury służącej ogółowi mieszkańców i jej lokalizacja wynika z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi komunikacyjnej obszaru planu. Lokalizacja zatoki autobusowej została pozytywnie zaopiniowana przez Miejski Zarząd Transportu i oparta jest na przesłankach:

- bezpieczeństwa – zatoka musi znajdować się w miejscu zapewniającym odpowiednią widoczność dla kierowców i pieszych; wymaga zachowania odpowiedniej długości zatoki oraz promienia skrętu dla autobusów, co znacząco ogranicza możliwości jej przesunięcia,
- dostępności dla mieszkańców – zatoka jest elementem planowanego systemu transportu publicznego dla nowego osiedla oraz terenów sąsiednich,
- uwarunkowań własnościowych – brak jest możliwości przesunięcia zatoki poza wskazaną działkę bez naruszenia interesu publicznego lub ingerencji w nieruchomości prywatne osób trzecich,
- realizacji celu publicznego – infrastruktura transportu zbiorowego, w tym zatoka autobusowa, stanowi inwestycję celu publicznego realizującą zadania własne gminy w zakresie planowania przestrzennego i zapewnienia dostępności transportowej.

Należy zaznaczyć, że objęcie części nieruchomości inwestycją celu publicznego (taką jak droga publiczna wraz z zatoką autobusową) nie oznacza pozbawienia właściciela prawa do nieruchomości bez rekompensaty. Kwestie te reguluje art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższych argumentów przedstawionych w uzasadnieniu, postulowane przez Składającą uwagę przesunięcie zatoki w całości nie jest możliwe.

Jednocześnie, po pierwszym wyłożeniu projektu planu Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r., wprowadzono zmianę polegającą na skróceniu zatoki o około 3 m w jej części północnej, co umożliwiło uwolnienie fragmentu działki osoby składającej uwagę.

Wobec powyższego uwagi w części nie uwzględnia się.

3. Uwaga wniesiona przez Pana [REDAKTOWANE], pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 21 maja 2025 r.), dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 12MW-U, jako właściciel działki nr 694 obr. 222.

Uwaga dotyczy:

usunięcia z terenu 12MW-U działki nr 694 obr. 222 w Rzeszowie akcentu architektonicznego oraz zmiany linii obowiązującej na linię nieprzekraczalną;

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Opracowanie projektu planu miejscowego uwzględnia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w tym art. 2 pkt. 1 i pkt 2 ustawy, tj.

takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Projekt planu zakłada utworzenie funkcjonalnej, spójnej i harmonijnej przestrzennie jednostki mieszkaniowej, zapewniającej wysoką jakość życia i estetykę otoczenia. Ustalenia planu mają na celu kształtowanie atrakcyjnej i zróżnicowanej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji elewacji. Ich realizację wspierają wyznaczone linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne – oraz lokalizacja miejsc o szczególnym znaczeniu dla struktury osiedla.

Wyznaczenie akcentu architektonicznego jest przemyślane i celowe. Stanowi zamknięcie perspektywiczne osi drogi publicznej 6KDD, która wraz z terenami 5KPP-ZP tworzy istotne dla osiedla powiązanie drogowe i piesze w zieleni urządzonej. Wpływa na atrakcyjność zabudowy mieszkaniowej i zlokalizowanych w jej parterach usług wykształcając tzw. „aktywną krawędź”, w konsekwencji służący poprawie jakości przestrzeni publicznej i estetyki miejsca.

Zmiana linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej i ładu przestrzennego projektu planu. Obowiązująca linia zabudowy wzdłuż drogi publicznej 7KDL została ustalona w celu zapewnienia spójności zabudowy, wykształcenia pierzei miejskiej zabudowy wielorodzinnej lub usług z naciskiem na wykształcenie wspomnianej j.w. „aktywnej krawędzi”. Projekt planu nie narusza prawa własności, lokalizacja akcentu architektonicznego nie wyklucza użytkowania działki zgodnie z jej przeznaczeniem usługowym, a jedynie wskazuje pożądany kierunek kształtowania zabudowy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

4. Uwaga wniesiona przez Pana [REDAKTOWANE], pismem – brak daty, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN-U, jako właściciela działki nr 366 obr. 215 przy ul. Tarnowskiej.

Uwaga dotyczy:

zmiany przeznaczenia terenu 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono numer oznaczenia z 7MN-U na 4MN-U) w granicach działki nr 366 obr. 215 przy ul. Tarnowskiej w Rzeszowie z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług na zabudowę wielorodzinną.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Nie można przychylić się do uwzględnienia uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 4MN-U, w tym działki nr 366, obręb 215, na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wskazaną w decyzji AR-P.6730.17.199.2022.ES. Proponowane przeznaczenie terenu jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.).

Ustalenia tego dokumentu planistycznego, na podstawie art. 9 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, są wiążące dla organu gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z treścią Studium (rozdział III.2.1.2 – *Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania*, Strefa B – miejska, tabela 35) wynika, że na obszarze B.M.1 nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

5. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem z dnia 26 maja 2025 r., dotycząca terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 10KDD,

Uwaga dotyczy:

terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 10KDD – ul. Ropczyckiej, której obecna szerokość uniemożliwia poruszanie się pieszych, dzieci i rowerzystów, tworzy zatory, nie pozwala na zwiększenie przepustowości ruchu samochodowego.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest wykształcenie samodzielnej jednostki mieszkaniowej na obszarze o powierzchni około 141,67 ha w wyniku kompleksowego określenia przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną czy usługową) ale również z zapewnieniem im prawidłowej dostępności komunikacyjnej. W granicach obszaru planu nie ma wykształconego układu komunikacyjnego. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla. Niezbędne jest jego uzupełnienie jak również poszerzenie ulic istniejących, w tym ul. Ropczyckiej. Wskazano pod ten cel teren oznaczony symbolem 10KDD. Parametry i szerokość pasa drogowego ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości oraz chodnika. Przyjęta szerokość pasa drogowego zapewni prawidłowe i bezpieczne użytkowanie drogi. W świetle powyższych argumentów przedstawionych w uzasadnieniu, postulat

Realizacja drogi o takich parametrach znacznie usprawni obsługę komunikacyjną części terenu objętego projektem planu miejscowego. Uporządkowany i drożny system drogowy ma za zadanie zapewniać bezpieczeństwo mieszkańców poprzez czytelny i łatwy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Składających uwagę dotyczący drogi 10KDD uznano za nieuzasadniony.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

6. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem z dnia 2 czerwca 2025 r., dotycząca terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 16KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono numer oznaczenia drogi wewnętrznej 17KR na 16KR), jako właścicieli działki nr 744/2 obr. 222.

Uwaga dotyczy:

terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 16KR - przesunięcia drogi 16KR w stronę działki nr 743/2, w taki sposób, aby nie przechodził on przez teren działki nr 744/2, obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy w celu uzyskania rozwiązań przestrzennych sprzyjających powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego i dobrego do życia osiedla zabudowy mieszkaniowej.

Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną czy usługową) ale również z zapewnieniem im prawidłowej dostępności komunikacyjnej. W granicach obszaru planu nie ma wykształconego układu komunikacyjnego. Istniejące sporadycznie w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego drogi nie odpowiadają na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość.

W projekcie planu miejscowego, dla zapewnienia niezbędnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej. Wspomagać mają go wyznaczone tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym teren drogi 16KR. Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do terenów zabudowy z nimi sąsiadujących. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom bezpieczeństwo poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną oraz czytelny i sprawny dostęp dla pojazdów służb specjalnych, w tym straży pożarnej, pogotowia ratunkowego oraz służb odpowiedzialnych za utrzymanie miasta.

Postulowane przez Składających uwagę przesunięcie przedmiotowej drogi w kierunku niezabudowanej działki nr 743/2 uznano za nieuzasadnione. Droga 16KR w tym przebiegu jest potrzebna do obsługi działki 744/2 obr. 222 i działek sąsiednich. Możliwe było jednak lokalne zawężenie terenu drogi 16KR na jej fragmencie, co zostało wprowadzone Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r.

Wobec powyższego uwagi w części nie uwzględnia się.

7. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE] pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. dotyczące: terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U, jako właściciel działki nr 764/5 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

- terenów dróg: lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL oraz zbiorczej lub lokalnej oznaczonego symbolem KDZ-KDL, w tym:

- przesunięcia dróg w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 18MW oraz 21 MW (w projekcie planu miejscowego nie ma terenu oznaczonego symbolem 21MW, obok terenu 18MW zlokalizowany jest teren 20MW),
- wprowadzenie ekranów akustycznych ze względu na ich zagrożenie dla bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców,
- wprowadzenie zieleni urządzonej i komunikacji pieszej między działkami 764/4 oraz 764/3 i istniejącymi „szeregówkami” na działkach 741/1-9,
- rezygnacji z drogi zbiorczej KDZ -KDL lub obniżenie jej klasy do drogi lokalnej,
- braku uwzględnienia istniejącego zagospodarowania działki nr ewid. 764/5, w tym jej obecnego wjazdu i wyjazdu i dostępu do drogi publicznej,
- zwiększenia udziału terenów zieleni urządzonej w przestrzeni projektowanego osiedla, w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych dróg,

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób sprzyjający powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Obejmuje to nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale również zabezpieczenie obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, w tym nowego układu komunikacyjnego. Sporadycznie występujące na obszarze planu drogi są niewystarczające dla efektywnej i prawidłowej obsługi rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę, mogących docelowo stanowić osiedle mieszkaniowe dla kilkunastu tysięcy mieszkańców. Brakuje zarówno podstawowego układu drogowego, jak i wewnętrznych powiązań drogowych oraz infrastruktury pieszo-rowerowej. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (o łanowym układzie) ale przede wszystkim zbudowanie układu drogowego opartego o nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się jednostki mieszkaniowej.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym w szczególności transportem zbiorowym. Nawiązują one do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A, nr 156/11/2007 w rejonie "Rzeszów - Dworzysko" z późn. zm.), a także zgodnie

z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Istotnymi, bazowymi, elementami przyszłego układu komunikacyjnego obszaru planu są: droga zbiorcza lub lokalna oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL (o kierunku przebiegu zgodnym ze Studium), oraz droga lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL.

Przebiegi dróg 1KDL i KDZ-KDL zostały wskazane w sposób optymalny, dostosowany do istniejącego zagospodarowania. Ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tych dróg i ich roli w układzie transportowym, jako nośników komunikacji zbiorowej. W granicach pasa drogowego muszą znaleźć się jezdnie o szerokości odpowiedniej do wymagań kursowania autobusów, obustronne ciągi piesze i ścieżki rowerowe. Tereny pod nie przeznaczone wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Choć ze względu na nieregularny ich kształt i wielkości nie jest możliwe jednakowa w nie ingerencja.

Nie jest możliwa korekta przebiegu projektowanej drogi lokalnej 1KDL, i przesunięcie jej w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 18MW i 20MW, a tym samym zmiana lokalizacji jej skrzyżowania z drogą KDZ-KDL. Przebieg uwzględnia nie tylko istniejące zagospodarowanie i zabudowę, ale także Uchwałę Nr LXIX/1522/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Technologicznej.

W konsekwencji nie jest możliwe również wprowadzenie dodatkowego buforu zielonego między istniejącą zabudową a terenem drogi 1KDL. Szerokość zabezpieczonego pasa drogowego umożliwi jednak w przyszłości w jego granicach zlokalizowanie nie tylko elementów drogi ale także szpaleru, który może spełniać między innym funkcję izolacyjną.

Na tym etapie nieuzasadnione jest wprowadzenie w projektowanych drogach nakazu zastosowania ekranów akustycznych. Są one konieczne w sytuacjach, gdy hałas generowany przez ruch drogowy, przemysł lub inne źródła przekracza dopuszczalne normy, a decyzję o budowie ekranów podejmuje się na etapie realizacji ustaleń planu, tj. projektowaniu drogi, przyjęciu konkretnych jej rozwiązań i parametrów, na podstawie analizy akustycznej i oceny oddziaływania na środowisko. Na tym etapie rozstrzygane będą również decyzje o rozwiązaniach w zakresie wjazdów i zjazdów, na sąsiadujące posesje. Nieuzasadnione jest również, na etapie opracowania planu miejscowego, obniżenie klasy drogi KDZ-KDL do klasy drogi lokalnej. Przyjęta klasa zgodna jest ze Studium. Parametry projektowanych dróg uwzględniają wymagania przepisów ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości jezdni od budynków (art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889).

Przy regularnie postępującym zagospodarowaniu obszaru wzrost ruchu samochodowego jest nieunikniony i niesie ze sobą konsekwencje np. w postaci wzrostu poziomu hałasu, czy zmiany komfortu zamieszkania w stosunku do stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.) przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. Konieczność zastosowania rozwiązań komunikacyjnych, w tym wyznaczenie dróg publicznych czy uzupełniających jej dróg wewnętrznych (KR) będzie służyć ogółowi mieszkańców. Przyjęte parametry zapewnią bezpieczną i efektywną obsługę przyszłej jednostki mieszkalnej, co wpłynie tym samym na bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez czytelny i drożny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwią obsługę transportem zbiorowym.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku

z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu mieszkańców jako użytkowników tej zabudowy. W związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym tereny służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. W rozdziale „III.3.1.3. Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej” w/w dokumencie określono standardy urbanistyczne dla terenów zieleni urządzonej, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Jest to zieleń o charakterze osiedlowym (większym powierzchniowo) i elementarnym.

W projekcie planu miejscowego wskazano tereny zieleni o powierzchni, dostosowanej do szacowanej przyszłej ilości mieszkańców (tj. kilkanaście tysięcy mieszkańców). Jako zieleń osiedlową wyznaczono duże powierzchniowo tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP oraz 1US-ZP i 2US-ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP, w tym np.: 10ZP, 11ZP czy 12ZP) mają charakter elementarny. Wszystkie tereny razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano ponadto konieczność zabezpieczenia zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m² na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Zieleń jest integralnym elementem wielu terenów wyznaczonych w projekcie planu, np. terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej (KPP-ZP), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP-ZP). Dla wszystkich terenów wskazanych pod zabudowę ustalona niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 50%.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

8. Uwagi wniesione przez mieszkańców [redacted]:

- 1) Pani [redacted],
- 2) Pani [redacted],
- 3) Pana [redacted],
- 4) Pani [redacted],
- 5) Pani [redacted],
- 6) Pani [redacted],
- 7) Pani [redacted],
- 8) Pani [redacted],

pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, terenu drogi wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 16KR, terenu zabudowy wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MW-U oraz terenu zabudowy jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U,

Uwagi dotyczą:

- 1) przesunięcia projektowanych dróg publicznych oznaczonych w planie miejscowym 1KDL i KDZ-KDL w kierunku terenów niezabudowanych. Wnioskodawcy obawiają się ich negatywnego oddziaływania na bezpieczeństwo, komfort i zdrowie mieszkańców sąsiednich nieruchomości, przejawiające się wzrostem poziomu hałasu, zanieczyszczenia powietrza;
- 2) przesunięcia drogi oznaczonej symbolem 16KR od granicy działki 741/9 pasem zieleni w celu wykonania nasadzenia zastępczego,
- 3) zmniejszenia wysokości i ilości kondygnacji do 3 w zakresie terenu 8MW-U co wykluczy negatywne oddziaływanie przyszłej zabudowy tego terenu na istniejącą zabudowę terenu oznaczonego symbolem 3MN-U, w tym:
 - zakłócenia ładu przestrzennego i skali zabudowy,
 - pogorszenia nasłonecznienia oraz prywatności w istniejących domach jednorodzinnych,
 - wzrostu natężenia ruchu i obciążenia infrastruktury lokalnej,
 - negatywnego wpływu na charakter spokojnego, niskiej intensywności osiedla,

Sposób rozpatrzenia uwag:

- w zakresie pkt 1 i pkt 2 – nie uwzględnia się,
- w zakresie pkt 3 – nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Ad 1

Celem sporządzenia projektu planu 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 z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym.

Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej jednostki mieszkaniowej, nawiązujących do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A). Istotnymi elementami przyszłego układu komunikacyjnego są: droga zbiorcza lub lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL (o kierunku przebiegu zgodnym ze

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. - uchwała Nr XXXV/1890/2023), oraz droga lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL. Przebiegi dróg 1KDL i KDZ-KDL zostały wskazane w sposób optymalny, a ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tych dróg

Tereny pod nie przeznaczone wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Nie jest możliwa korekta przebiegu projektowanej drogi lokalnej 1KDL i skrzyżowania z drogą KDZ-KDL. Wyznaczone tereny uwzględniają nie tylko istniejące zagospodarowanie i zabudowę, ale także Uchwałę Nr LXIX/1522/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Technologicznej. Szerokość zabezpieczonego pasa drogowego umożliwi w przyszłości w jego granicach zlokalizowanie nie tylko jezdni, ale także chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych, miejsc postojowych. Istotnym dla mieszkańców jest również fakt zabezpieczenia w granicach tych dróg terenów pod zieleń, która będzie spełniać między innymi funkcje izolacyjną. Parametry drogi uwzględniają wymagania przepisów w zakresie odległości jezdni od budynków (art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889).

Przy regularnie postępującym zagospodarowaniu obszaru wzrost ruchu samochodowego jest nieunikniony i niesie ze sobą konsekwencje np. w postaci wzrostu poziomu hałasu czy zmiany komfortu zamieszkania w stosunku do stanu istniejącego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. Konieczność zastosowania rozwiązań komunikacyjnych, w tym wyznaczenie dróg publicznych czy uzupełniających jej dróg wewnętrznych (KR) będzie służyć ogółowi mieszkańców. Przyjęte parametry zapewnią bezpieczną i efektywną obsługę przyszłej jednostki mieszkalnej, co wpłynie tym samym na bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez czytelny i drożny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwią obsługę transportem zbiorowym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

W projekcie planu miejscowego, dla zapewnienia niezbędnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej. Wspomagać mają go wyznaczone tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym teren16 KR. Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do terenów zabudowy sąsiadujących z nimi. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom i użytkownikom usług bezpieczeństwo, poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną, lepszy i czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

Projektowana droga wewnętrzna 16KR wiąże tereny zabudowy z układem dróg publicznych, w szczególności projektowaną drogą publiczną 1KDL i istniejącą ul. Ropczycką.

Przyjęte szerokości wydzielonych terenów pod drogi wewnętrzne, w tym między innymi drogę 16KR, umożliwiają zagospodarowanie ich części pod nasadzenia zieleni niską lub wysoką, pełniącą między innymi rolę izolacyjną dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Odsunięcie tej drogi od granicy działki 741/9 nie jest uzasadnione.

Wobec powyższego uwagi w zakresie terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 16KR nie uwzględnia się.

Ad 4.

Nie jest uzasadnione zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MW-U do 3 kondygnacji.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzenie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla przyszłych jej mieszkańców, zgodnie z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. - uchwała Nr XXXV/1890/2023. W obszarze planu miejscowego zaprojektowano zabudowę o zróżnicowanym charakterze, wysokości oraz intensywności zgodnymi ze Studium. Maksymalna wysokość zabudowy ustalona dla terenu 8MW-U, tj. 20 m i 6 kondygnacjom odpowiada kierunkom i parametrom dokumentu Studium. Zgodnie ze Studium, teren 8MW-U zlokalizowany jest na obszarze mieszkaniowym B.M.3, na którym możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do wysokości 20 m. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów na terenie miasta Rzeszowa, 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. Dla minimalizowania oddziaływania projekt planu reguluje lokalizację przyszłych budynków nieprzekraczalną linią zabudowy. Odsuwają one lokalizację przyszłych budynków wielorodzinnych od istniejących budynków jednorodzinnych na odległość co najmniej 26-30 m. Formę buforu pełnić będzie również teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 16KR, którego szerokość pozwala dodatkowo na wprowadzenie zieleni przydrożnej, np. w formie szpaleru drzew.

Ustalenia projektu planu miejscowego, w tym dla terenu 8MW-U nie zastępują obowiązujących przepisów odrębnych. Pozwolenie na budowę będzie musiało uwzględniać w szczególności przepisy prawa budowlanego, wskazującego w art. 5 ust. 1 pkt 9, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Nie jest zasadne obniżanie na całym terenie 8MW-U ilości kondygnacji i w konsekwencji wysokości zabudowy. Zasadne jest racjonalne wykorzystanie potencjału terenu 8MW-U, do czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych.

Nie jest zasadne obniżanie na całym terenie 8MW-U ilości kondygnacji i w konsekwencji wysokości zabudowy. Zasadne jest racjonalne wykorzystanie potencjału terenu 8MW-U, do czego również obliguje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazując na obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględnienia jej walorów ekonomicznych.

Wobec powyższego Zarządzeniem nr 595/2025 r. z dnia 30 czerwca 2025 r. wprowadzono korektę ustaleń projektu planu polegającą na obniżeniu wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 16KR, w pasie oznaczonym w części graficznej szrafem. W zaszaflowanym obszarze obniżono wysokość zabudowy do 14 m a ilość kondygnacji do 4.

Wobec powyższego uwagi w części nie uwzględnia się.

9. Uwaga wniesiona przez Pana [REDACTED],
pismem z dnia 27 maja 2025 r., dotycząca terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP, jako właściciel działek nr 785/6 i 785/7 obr. 222.

Uwaga dotyczy:

terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem 1KPP - zmiany przebiegu ww. terenu w szczególności w sposób zaproponowany przez składającego uwagę, tak aby nie ingerował w działki nr 785/6 i 785/7 obr. 222, tj. po działkach nr 785/2, 479/4, 479/3 obr. 222,

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy w celu uzyskania rozwiązań przestrzennych sprzyjających powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego i dobrego do życia osiedla zabudowy mieszkaniowej. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów nowej zabudowy, ale również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę m.in. infrastruktury społecznej, drogowej, pieszej i rowerowej.

Dla zapewnienia niezbędnej dostępności komunikacyjnej zaprojektowano oprócz podstawowego układu dróg publicznych system dróg wewnętrznych oraz

powiązań pieszych w tym teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1KPP. Powiązania piesze na obszarze osiedla pełnią kluczową rolę w tworzeniu przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni, łącząc tereny o różnej funkcji – mieszkaniowej, usług publicznych czy komercyjnych – z terenami zieleni urządzonej w obszarze planu i poza nim. Takie zadanie pełni teren 1KPP. Zapewnia on mieszkańcom zabudowy realizowanej w granicach projektu planu, w tym także na działkach nr 785/6, 785/7 obr.222 dostęp do terenu zieleni zaprojektowanego w zmianie nr 286/9/2016 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie – część A. Jest to zgodne z ideą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023), które wskazuje, że należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchnie tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności w planach miejscowych. Korekta przebiegu terenu 1KPP wskazana przez składającego uwagę, omijająca jego działki, nie będzie zgodna z intencją projektu planu. Będzie przeczyć roli jaką teren 1KPP ma pełnić. Nie powiąże on bowiem terenów projektu planu z terenem zieleni na osiedlu Miłocin.

W projekcie planu miejscowego nie jest możliwe każdorazowe automatyczne przeniesienie lub uwzględnienie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy (WZ), w tym tych wydanych dla działek nr 785/6 i 785/7. Decyzja o WZ oraz plan miejscowy to dwa odrębne narzędzia planowania przestrzennego, o różnym charakterze i podstawach prawnych.

Decyzja o WZ ma charakter indywidualny, tymczasowy i warunkowy – wydawana jest dla konkretnego zamierzenia inwestycyjnego w oparciu o aktualne uwarunkowania przestrzenne, w sytuacji braku obowiązującego planu. Może zostać zmieniona lub wygaszona, a jej moc traci z chwilą wejścia

w życie planu miejscowego, o ile ten wprowadza inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

Plan miejscowy ma charakter aktu prawa miejscowego i reguluje sposób zagospodarowania terenu w sposób ogólny, z uwzględnieniem interesu publicznego, uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i społecznych oraz zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przenoszenie ustaleń indywidualnych decyzji WZ do planu byłoby nieuprawnione i prowadziłoby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Dla zapewnienia spójności funkcjonalnej obszaru oraz właściwej integracji przestrzennej z publicznym terenem zieleni urządzonej ZPI na Osiedlu Miłocin wyznaczenie w projekcie planu terenu 1KPP, o przebiegu zgodnym z częścią graficzną planu, jest niezbędne i celowe. W związku z powyższym zmiana jego lokalizacji została uznana za nieuzasadnioną.

Jednocześnie, w związku ze zmianą ustaleń projektu planu, tj. dopuszczeniem dostępu działek Składającego uwagę do drogi publicznej – ul. Technologicznej – dopuszczono również możliwość realizacji przejazdu poprzecznego przez teren 1KPP.

Zmiany te zostały wprowadzone do projektu planu Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

10. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. (data wpływu 6 czerwca 2025 r.), dotycząca terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP, jako właściciela działki nr 785/7 obr. 222.

oraz

11. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. (data wpływu 6 czerwca 2025 r.), dotycząca terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP

Uwaga dotyczy:

terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem 1KPP - zmiany przebiegu terenu, poza obręb działki nr 785/6 obr. 222, w sposób zaproponowany przez składającego uwagę, tj. po działkach nr 785/2, 479/4, 479/3 obr. 222,

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy w celu uzyskania rozwiązań przestrzennych sprzyjających powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego i dobrego do życia osiedla zabudowy mieszkaniowej. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów nowej zabudowy, ale również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę m.in. infrastruktury społecznej, drogowej, pieszej i rowerowej.

Dla zapewnienia niezbędnej dostępności komunikacyjnej zaprojektowano oprócz podstawowego układu dróg publicznych system dróg wewnętrznych oraz pieszych, w tym teren 1KPP. Powiązania piesze na obszarze osiedla pełnią kluczową rolę w tworzeniu przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni,

łącząc tereny o różnej funkcji – mieszkaniowej, usług publicznych czy komercyjnych – z terenami zieleni urządzonej w obszarze planu i poza nim. Takie zadanie pełni teren 1KPP. Zapewni on mieszkańcom zabudowy realizowanej w granicach projektu planu, w tym także na działkach nr 785/6, 785/7 obr.222 dostęp do terenu zieleni zaprojektowanego w zmianie nr 286/9/2016 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie – część A. Jest to zgodne z ideą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023), które wskazuje, że należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzeni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności w planach miejscowych. Korekta przebiegu terenu 1KPP wskazana przez składającego uwagę, omijająca jego działki, nie będzie zgodna z intencją projektu planu. Będzie przeczyć roli jaką teren 1KPP ma pełnić. Nie powiąże on bowiem terenów projektu planu z terenem zieleni na osiedlu Miłocin.

W związku z powyższym, wskazane rozwiązanie komunikacyjne 1KPP, jest niezbędne dla zapewnienia spójności funkcjonalnej obszaru, jego dostępności komunikacyjnej, bezpieczeństwa oraz właściwej integracji przestrzennej z otoczeniem.

Zmiana jego lokalizacji nie jest uzasadniona. Natomiast w projekcie planu dopuszczono możliwość przejazdu poprzecznego przez ww. teren w związku z dopuszczeniem dojazdu do działki Składającej uwagę z ul. Technologicznej. Ustalenia wprowadzono do projektu planu po pierwszym wyłożeniu na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 595/2025 r. z dnia 30 czerwca 2025 r.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

12. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r. (data wpływu 9 czerwca 2025 r.), dotyczących: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-MW, terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 10U, oraz terenu drogi głównej lub drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ, jako właścicieli działki nr 157/1 obr. 215.

Uwagi dotyczą:

- przesunięcia linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie przeznaczenia jak najdalej od istniejącego budynku mieszkalnego wnioskodawców na południe w stronę terenu drogi oznaczonego symbolem KDG-KDZ,
- zwężenia pasa terenu przeznaczonego pod drogę KDG-KDZ, co wpłynie na zmniejszenie oddziaływania na nieruchomości wnioskodawców i sąsiedniej zabudowy,
- uzasadnienia zmian w części graficznej dotyczących w/w linii.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich

zagospodarowania i zabudowy w celu uzyskania rozwiązań przestrzennych sprzyjających powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego i dobrego do życia osiedla zabudowy mieszkaniowej. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów nowej zabudowy, ale również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę m.in. infrastruktury społecznej czy drogowej.

Sporadycznie występujące na obszarze planu drogi są niewystarczające dla efektywnej i prawidłowej obsługi rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę, mogących docelowo stanowić osiedle mieszkaniowe dla kilkunastu tysięcy mieszkańców. Brakuje zarówno podstawowego układu drogowego, jak i wewnętrznych powiązań drogowych oraz infrastruktury pieszo-rowerowej. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (o łanowym układzie, stanowiących pozostałości po dawnych dojazdach do pól) ale przede wszystkim zbudowanie układu drogowego opartego o nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się jednostki mieszkaniowej.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym w szczególności transportem zbiorowym. Istotnym elementem tego układu jest projektowana droga główna lub zbiorcza oznaczona symbolem KDG-KDZ. Jest ona również ważnym elementem systemu komunikacyjnego północnej części miasta Rzeszowa. Jej przebieg jest kontynuacją dokumentów planistycznych wcześniej opracowanych, m.in. Miejscowy Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Rzeszowa uchwalonego w 1992 r. uchwałą XXX/33/92 z dnia 23 czerwca 1992, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r. (z późn. zm.). W stosunku do tych dokumentów jest ona drogą niższej klasy i o mniejszej szerokości pasa drogowego. Przebieg drogi uwzględnia kierunki zagospodarowania wskazane w Studium obowiązującym tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwałą Nr XXXV/1890/2023). Przebieg nawiązuje również do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” oraz nr 38/20/2000 przy ul. Miłocińskiej oraz ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”).

Przyjęte parametry drogi KDG-KDZ i jej szerokość, określono na podstawie założeń przestrzennych dla projektowanego przyszłego osiedla, jak również z uwzględnieniem jej roli jako strategicznego elementu systemu drogowego dla miasta Rzeszowa, w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi dróg publicznych. Elementami wyposażenia drogi tej klasy są nie tylko jezdnie, ale również obustronnej drogi dla pieszych, drogi dla rowerów, zjazdy czy ewentualne drogi serwisowe. Ustalenia planu miejscowego nakazują również realizację szpaleru drzew co najmniej po północnej stronie jezdni, w celu minimalizowania ewentualnych uciążliwości związanych z eksploatacją drogi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego „Dworskie Ogrody” i weryfikacji podjętych decyzji projektowych wykonano analizy komunikacyjne, w tym np.: analiza natężenia ruchu, przepustowości,

które potwierdziły potrzebę realizacji drogi o takich parametrach. Z tego powodu nie jest możliwe zwężenie pasa drogowego terenu KDG-KDZ i przesunięcie linii rozgraniczających teren.

Projekt planu miejscowego, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlega opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy i instytucje. Wynikiem tego procesu może być konieczność weryfikacji projektu planu i jego korekta. Niewielkie zmiany szerokości pasa drogowego terenu KDG-KDZ były wynikiem negatywnych opinii Miejskiego Zarządu Dróg oraz operatora gazociągów przesyłowych Gaz-System S.A., oddział w Tarnowie. (ze względu na istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia). Wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt, który uzyskał co najmniej wszystkie pozytywne uzgodnienia.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

13. Uwagi wniesione przez Pani [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące: terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE, terenu dróg dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 2KDD.

Uwagi dotyczą:

- zmiany przeznaczenia działki nr 539 obr. 222 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej zamiast proponowanego w projekcie planu miejscowego terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego symbolem 1UZ-UE,
- likwidacji lub zmiany przebiegu terenów dróg dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 2KDD,

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W świetle art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) gmina w ramach wykonywania władztwa planistycznego uprawniona jest do rozstrzygania o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, dlatego wprowadzone dla m.in. działki nr: 539 obr. 222 ograniczenia w zagospodarowaniu wskazujące na inne niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, przeznaczenie terenu nie są nieuzasadnione. W projekcie wyznaczono teren oznaczony symbolem 1UE-UZ przeznaczony pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi edukacji, gdyż jest on niezbędny dla zapewnienia rezerwy terenowej pod realizację zadań publicznych, do których zobligowana jest gmina, w szczególności w zakresie oświaty.

W wyniku postępującej urbanizacji tej części miasta i zmiany sposobu użytkowania dotychczasowych nieużytków czy pól, stopniowo będzie wzrastać również liczba mieszkańców tych osiedli. W samych granicach obszaru objętego planem docelowo może pojawić się ich nawet około kilkunastu tysięcy. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczalną jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych. Musi być ona uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, społeczną (usługi edukacji

i kultury), usługi komercyjne, tereny zagospodarowane pod zielen i rekreację. Przeprowadzona na potrzeby projektu planu miejscowego analiza zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną w tej części miasta wykazała, że istniejące w sąsiedztwie placówki oświatowe czy żłobki nie dysponują liczbą miejsc odpowiednią dla tak dużej jednostki mieszkalnej. Biorąc zatem pod uwagę, że oprócz obszaru objętego planem, zabudowa mieszkaniowa powstawać będzie również w bezpośrednim jego sąsiedztwie niezbędne jest zarezerwowanie terenu pod usługi edukacji (szkoła, przedszkole) czy zdrowia (np. żłobek) a nie tylko pod zabudowę mieszkaniową.

Niewystarczające dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego są również nieliczne istniejące drogi. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa ich jakości, ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe, w tym wyznaczone na terenie działki ewidencyjnej wnioskodawcy, drogi publiczne oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, a także i 1KDL. Drogi publiczne są podstawowymi elementami projektowanego układu drogowego.

Są to drogi ogólnodostępne spełniające kluczową rolę w obsłudze wydzielonych w tej części obszaru planu terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz usług. Ich przebieg oraz szerokość zostały określony na podstawie analiz komunikacyjnych sporządzonych na potrzeby projektu planu, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania.

Drogi wewnętrzne (KR) stanowią uzupełnienie tego układu drogowego. Drogi wewnętrzne te nie są jednak w stanie przejąć funkcji dróg publicznych. Są to dojazdy i dojścia wydzielone często na terenach prywatnych, mogą nie mieć charakteru ogólnodostępnego.

Należy zaznaczyć również, że dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

14. Uwagi wniesione przez Pana [REDAKOWANE], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące poszerzenia granic obszaru objętego planem miejscowym, a także uwzględnienia w projekcie planu miejscowego ul. Ceramicznej i jej poszerzenia, jako właściciela działki nr 517/2 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

- poszerzenia granic planu o obszar działki nr 517/2 oraz terenów z nią sąsiadujących,
- uwzględnienia w ustaleniach projektu planu miejscowego istniejącej ul. Ceramicznej, obejmującej działki nr 1 obr. 215 oraz nr 161/6 obr. 222 oraz jej poszerzenie.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczającą jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych. Plan zapewni wielofunkcyjną przestrzeń, w której dominować będzie zabudowa mieszkaniowa dla kilkunastu tysięcy mieszkańców uzupełniona o tereny niezbędne dla jej

prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, społeczną (usługi edukacji i kultury), usługi komercyjne, tereny zagospodarowane pod zielen i rekreację.

Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 4 nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy w obszarach projektowanych planów miejscowych, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez uwzględnienie dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwienia mieszkańcom maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (często pozostałości po dojazdach do pól) w obszarze planu, ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe, o regularnym układzie oraz parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej bardzo licznej jednostki mieszkaniowej. Podstawowy układ dróg publicznych tworzą droga główna lub zbiorcza (KDG-KDZ), drogi zbiorcze (KZ oraz KDZ-KDL), drogi lokalne i drogi dojazdowe. Funkcje wspomagająca będą tworzyć wyznaczone w projekcie planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR). Przyjęte rozwiązania komunikacyjne nawiązują do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A) a także Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023), w którym wyznaczono strategiczne kierunki rozwoju komunikacyjnego obszaru planu.

Przy projektowaniu układu wzięto pod uwagę wytyczne wynikające z dokumentów wyższego rzędu, potrzeby rozwijającej się tej części osiedla i miasta, a także istniejące zagospodarowanie i zabudowę, w tym istniejące budynki, ale także zrealizowane inwestycje drogowe, np. drogi w rejonie ul. Technologicznej i ich skrzyżowania. Z tego m.in. powodu rola istniejących dróg w projektowanym układzie drogowym ograniczona jest do dróg niższych klas - np. ul. Ceramicznej. Jej ewentualne poszerzanie ma charakter doraźny, lecz w dłuższej perspektywie będą one służyć jedynie przyległej zabudowie, nie natomiast obsłudze ruchu osiedlowego i międzyosiedlowego. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa nr XLIII/916/2021 z dnia 23 lutego 2021 r., ul. Ceramiczna została pozbawiona kategorii drogi powiatowej i zaliczona do kategorii drogi gminnej, co jednoznacznie wskazuje na jej lokalny charakter oraz ograniczony zakres oddziaływania w miejskiej hierarchii drogowej. Parametry ul. Ceramicznej są niewystarczające wystarczające dla przejęcia prognozowanych potoków ruchu związanych z nową zabudową mieszkaniową oraz dla pełnienia funkcji drogi zbiorczej. Ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-magazynową, w jej południowym odcinku, nie jest możliwe również jej poprawa bez konieczności znacznych wyburzeń. Jej ewentualne poszerzanie ma charakter doraźny, lecz w dłuższej perspektywie będą one służyć jedynie przyległej zabudowie, nie natomiast obsłudze ruchu osiedlowego i międzyosiedlowego. Ulica Ceramiczna w docelowym układzie komunikacyjnym będzie pełnić funkcję uzupełniającą a główne potoki ruchu będą obsługiwane przez inne ciągi drogowe.

Rozwiązania drogowe zaproponowane w projekcie planu zweryfikowano w oparciu o analizy, w tym: symulacje rozkładu i natężenia ruchu (obciążenia sieci drogowej, głównych kierunków przemieszczeń), obsługi transportem zbiorowym, dostępności pieszej na terenie jednostki mieszkaniowej, w tym przede

wszystkim z/do centrum lokalnego Wskazały one jednoznacznie na konieczność zaprojektowania nowych dróg publicznych, aby możliwa była bezpieczna, funkcjonalna i zgodna z przepisami obsługa terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową. Projektowane nowe drogi publiczne (w tym drogi klasy zbiorczej i lokalnej) są niezbędne z punktu widzenia interesu publicznego, jako element przyszłej struktury komunikacyjnej miasta, Podkreślić należy, że plan miejscowy służy nie tylko rozwiązywaniu bieżących problemów transportowych, ale również kształtowaniu docelowej struktury przestrzennej, zgodnie z zasadą efektywnego gospodarowania przestrzenią (art. 1 ust. 4 ustawy). Wyznaczenie nowych dróg – nawet jeżeli ich realizacja nastąpi w dalszej perspektywie czasowej – stanowi działanie planistyczne o znaczeniu strategicznym i nie może zostać zastąpione rozwiązaniem doraźnym, jakim byłoby wyłącznie poszerzenie dróg istniejących.

Zarzut nie objęcia granicą obszaru planu działki nr 517/2 i innych z nią sąsiadujących jest bezzasadny. Obszar przedmiotowych działek zlokalizowany jest w terenie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A” i jest zlokalizowany w terenie zabudowy jednorodzinnej lub usługowej oznaczonym symbolem 4.MN/U dla którego w w/w planie miejscowym sformułowano ustalenia.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

15. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 24 maja 2025 r., dotycząca uwzględnienia w projekcie planu miejscowego ul. Ceramicznej i jej poszerzenia,

Uwaga dotyczy:

Uwzględnienia w ustaleniach projektu planu miejscowego istniejącej ul. Ceramicznej, obejmującej działki nr 1 obr. 215 oraz nr 161/6 obr. 222 oraz jej poszerzenie.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczającą jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych. Plan zapewni wielofunkcyjną przestrzeń, w której dominować będzie zabudowa mieszkaniowa dla kilkunastu tysięcy mieszkańców uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, społeczną (usługi edukacji i kultury), usługi komercyjne, tereny zagospodarowane pod zieleń i rekreację.

Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 4 nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy w obszarach projektowanych planów miejscowych, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez uwzględnienie dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwienia mieszkańcom maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (często pozostałości po dojazdach do pól) w obszarze planu, ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe, o regularnym układzie oraz parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej bardzo licznej jednostki mieszkaniowej. Podstawowy układ dróg publicznych tworzą droga główna lub zbiorcza (KDG-KDZ), drogi zbiorcze (KZ oraz KDZ-KDL), drogi lokalne i drogi dojazdowe. Funkcje wspomagająca będą tworzyć wyznaczone w projekcie planu tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR). Przyjęte rozwiązania komunikacyjne nawiązują do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A) a także Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023), w którym wyznaczono strategiczne kierunki rozwoju komunikacyjnego obszaru planu.

Przy projektowaniu układu wzięto pod uwagę wytyczne wynikające z dokumentów wyższego rzędu, potrzeby rozwijającej się tej części osiedla i miasta, a także istniejące zagospodarowanie i zabudowę, w tym istniejące budynki, ale także zrealizowane inwestycje drogowe, np. drogi w rejonie ul. Technologicznej i ich skrzyżowania. Z tego m.in. powodu rola istniejących dróg w projektowanym układzie drogowym ograniczona jest do dróg niższych klas - np. ul. Ceramicznej. Jej ewentualne poszerzanie ma charakter doraźny, lecz w dłuższej perspektywie będą one służyć jedynie przyległej zabudowie, nie natomiast obsłudze ruchu osiedlowego i międzyosiedlowego. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa nr XLIII/916/2021 z dnia 23 lutego 2021 r., ul. Ceramiczna została pozbawiona kategorii drogi powiatowej i zaliczona do kategorii drogi gminnej, co jednoznacznie wskazuje na jej lokalny charakter oraz ograniczony zakres oddziaływania w miejskiej hierarchii drogowej. Parametry ul. Ceramicznej są niewystarczające wystarczające dla przejęcia prognozowanych potoków ruchu związanych z nową zabudową mieszkaniową oraz dla pełnienia funkcji drogi zbiorczej. Ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-magazynową, w jej południowym odcinku, nie jest możliwe również jej poprawa bez konieczności znacznych wyburzeń. Jej ewentualne poszerzanie ma charakter doraźny, lecz w dłuższej perspektywie będą one służyć jedynie przyległej zabudowie, nie natomiast obsłudze ruchu osiedlowego i międzyosiedlowego. Ulica Ceramiczna w docelowym układzie komunikacyjnym będzie pełnić funkcję uzupełniającą a główne potoki ruchu będą obsługiwane przez inne ciągi drogowe.

Rozwiązania drogowe zaproponowane w projekcie planu zweryfikowano w oparciu o ocenę natężenia ruchu, przepustowości oraz powiązań funkcjonalnych z miejskim systemem komunikacyjnym, w tym zapewniając również połączenie z osiedlem Miłocin projektowana droga 10KDL i 2KDZ. Analizy te jednoznacznie wskazały konieczność zaprojektowania nowych dróg publicznych, aby możliwa była bezpieczna, funkcjonalna i zgodna z przepisami obsługa terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową. Projektowane nowe drogi publiczne (w tym drogi klasy zbiorczej i lokalnej) są więc niezbędne z punktu widzenia interesu publicznego, jako element przyszłej struktury komunikacyjnej miasta, Podkreślić należy, że plan miejscowy służy nie tylko rozwiązywaniu bieżących problemów transportowych, ale również kształtowaniu docelowej struktury przestrzennej, zgodnie z zasadą efektywnego gospodarowania przestrzenią (art. 1 ust. 4 ustawy). Wyznaczenie nowych dróg – nawet jeżeli ich realizacja nastąpi w dalszej perspektywie czasowej – stanowi działanie planistyczne o znaczeniu strategicznym i nie może zostać zastąpione rozwiązaniem doraźnym, jakim byłoby wyłącznie poszerzenie dróg istniejących.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

16. Uwagi wniesione przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE, terenu dróg dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 2KDD, terenu drogi zbiorczej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ, terenu dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2KDL i 3KDL oraz terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonej symbolem KDG-KDZ, jako właścicielki działki nr 539 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

- 1) zmiany przeznaczenia działki nr 539 obr. 222 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej zamiast proponowanego w projekcie planu miejscowego terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonego symbolem 1UZ-UE,
- 2) likwidacji lub zmiany przebiegu terenów dróg dojazdowych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1KDD i 2KDD,
- 3) zmiany przebiegu drogi 1KDZ, 2KDL, 3KDL, KDG-KDZ i korektę całego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem przeprojektowania ul. Ceramicznej, ul. Ks. J.Czyża oraz zaprojektowanie nowej drogi do ul. Miłocińskiej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1.

W świetle art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) gmina w ramach wykonywania władztwa planistycznego uprawniona jest do rozstrzygania o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, dlatego wprowadzone dla m.in. działki nr: 539 obr. 222 ograniczenia w zagospodarowaniu wskazujące na inne niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna, przeznaczenie terenu nie są nieuzasadnione. W projekcie wyznaczono teren oznaczony symbolem 1UE-UZ przeznaczony pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usługi edukacji, gdyż jest on niezbędny dla zapewnienia rezerwy terenowej pod realizację zadań publicznych, do których zobligowana jest gmina, w szczególności w zakresie oświaty.

W wyniku postępującej urbanizacji tej części miasta i zmiany sposobu użytkowania dotychczasowych nieużytków czy pól, stopniowo będzie wzrastać również liczba mieszkańców tych osiedli. W samych granicach obszaru objętego planem docelowo może pojawić się ich nawet około kilkunastu tysięcy. Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczalną jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych. Musi być ona uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, społeczną (usługi edukacji i kultury), usługi komercyjne, tereny zagospodarowane pod zieleń i rekreację. Przeprowadzona na potrzeby projektu planu miejscowego analiza zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną w tej części miasta wykazała, że istniejące w sąsiedztwie placówki oświatowe czy żłobki nie dysponują liczbą miejsc odpowiednią dla tak dużej jednostki mieszkalnej. Biorąc zatem pod uwagę, że oprócz obszaru objętego

planem, zabudowa mieszkaniowa powstawać będzie również w bezpośrednim jego sąsiedztwie niezbędne jest zarezerwowanie terenu pod usługi edukacji czy zdrowia (np. żłobek) a nie tylko pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Niewystarczające dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego są również nieliczne istniejące drogi Konieczna jest zatem nie tylko poprawa ich jakości, ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe, w tym wyznaczone na terenie działki ewidencyjnej wnioskodawcy, drogi publiczne oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, a także i 1KDL. Drogi publiczne są podstawowymi elementami projektowanego układu drogowego.

Są to drogi ogólnodostępne spełniające kluczową rolę w obsłudze wydzielonych w tej części obszaru planu terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz usług. Ich przebieg oraz szerokość zostały określony na podstawie analiz komunikacyjnych sporządzonych na potrzeby projektu planu, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania.

Drogi wewnętrzne (KR) stanowią uzupełnienie tego układu drogowego. Drogi wewnętrzne te nie są jednak w stanie przejąć funkcji dróg publicznych. Są to dojazdy i dojścia wydzielone często na terenach prywatnych, mogą nie mieć charakteru ogólnodostępnego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3

Celem projektu planu miejscowego jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczającą jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych. Plan zapewni wielofunkcyjną przestrzeń, w której dominować będzie zabudowa mieszkaniowa dla kilkunastu tysięcy mieszkańców uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, społeczną (usługi edukacji i kultury), usługi komercyjne, tereny zagospodarowane pod zielen i rekreację.

Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 1 ust. 4 nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy w obszarach projektowanych planów miejscowych, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez uwzględnienie dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, umożliwienia mieszkańcom maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Projektowany układ drogowy ma służyć obsłudze kilkunastu tysięcy nowych mieszkańców w kilkuset nowych budynkach, tym samym powinien tworzyć spójną sieć dróg o odpowiedniej hierarchii, a także umożliwiać prowadzenie komunikacji miejskiej. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (często pozostałości po dojazdach do pól) w obszarze planu ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe, w tym wymieniane w piśmie składającej uwagę dróg oznaczonych symbolami: 2KDL, 3KDL, 5KDL, 6KDL, 1KDZ, KDG-KDZ o regularnym układzie oraz parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej jednostki

mieszkańcowej, nawiązujących do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A).

Projektowany układ drogowy wynika również z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023), w którym wyznaczono strategiczne kierunki rozwoju komunikacyjnego obszaru planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako dokument wykonawczy, musi pozostawać w zgodności z obowiązującym studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Przy projektowaniu układu wzięto pod uwagę wytyczne wynikające z dokumentów wyższego rzędu, potrzeby rozwijającej się tej części osiedla i miasta, a także istniejące zagospodarowanie i zabudowę, w tym istniejące budynki, ale także zrealizowane inwestycje drogowe, np. drogi w rejonie ul. Technologicznej i ich skrzyżowania. Z tego m.in. powodu rola istniejących dróg w projektowanym układzie drogowym ograniczona jest do dróg niższych klas - np. ul. Ceramicznej. Ich ewentualne poszerzanie ma charakter doraźny, lecz w dłuższej perspektywie będą one służyć jedynie przyległej zabudowie, nie natomiast obsłudze ruchu osiedlowego i międzyosiedlowego. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Rzeszowa nr XLIII/916/2021 z dnia 23 lutego 2021 r., ul. Ceramiczna została pozbawiona kategorii drogi powiatowej i zaliczona do kategorii drogi gminnej, co jednoznacznie wskazuje na jej lokalny charakter oraz ograniczony zakres oddziaływania w miejskiej hierarchii drogowej. Parametry ul. Ceramicznej są niewystarczające wystarczające dla przejęcia prognozowanych potoków ruchu związanych z nową zabudową mieszkaniową oraz dla pełnienia funkcji dróg zbiorczych. Ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową oraz produkcyjno-magazynową, w jej południowym odcinku, nie jest możliwe również ich poprawa bez konieczności znacznych wyburzeń. Ulica Ceramiczna w docelowym układzie komunikacyjnym będzie pełnić funkcję uzupełniającą a główne potoki ruchu będą obsługiwane przez inne ciągi drogowe.

W projektowanym układzie drogowym uwzględniono ul. Ks. Czyża. Jej północny odcinek stanowi bazę dla projektowanej drogi zbiorczej 1KDZ.

Przebieg drogi głównej lub zbiorczej (teren KDG-KDZ) jest kontynuacją dokumentów planistycznych wcześniej opracowanych, m.in. Miejscowy Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Rzeszowa podjęty uchwałą XXX/33/92 z dnia 23 czerwca 1992, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. (z późn. zm.). W stosunku do tych dokumentów jest ona drogą niższej klasy i o mniejszej szerokości pasa drogowego. Przebieg drogi uwzględnia kierunki zagospodarowania wskazane w Studium obowiązującym, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023). Przebieg nawiązuje również do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” oraz nr 38/20/2000 przy ul. Miłocińskiej oraz ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”). Jej przebieg, ze względu na istniejące uwarunkowania przestrzenne, tj. istniejące zagospodarowanie nie ma alternatywy.

Rozwiązania drogowe zaproponowane w projekcie planu zweryfikowano w oparciu o ocenę natężenia ruchu, przepustowości oraz powiązań funkcjonalnych z miejskim systemem komunikacyjnym, w tym zapewniając również połączenie z osiedlem Miłocin projektowaną drogą 10KDL i 2KDZ. Analizy te jednoznacznie wskazały konieczność zaprojektowania nowych dróg publicznych, aby możliwa była bezpieczna, funkcjonalna i zgodna z przepisami obsługa terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową. Projektowane nowe drogi publiczne (w tym drogi

klasy zbiorczej i lokalnej) są niezbędne z punktu widzenia interesu publicznego, jako element przyszłej struktury komunikacyjnej miasta, Podkreślić należy, że plan miejscowy służy nie tylko rozwiązywaniu bieżących problemów transportowych, ale również kształtowaniu docelowej struktury przestrzennej, zgodnie z zasadą efektywnego gospodarowania przestrzenią (art. 1 ust. 4 ustawy). Wyznaczenie nowych dróg – nawet jeżeli ich realizacja nastąpi w dalszej perspektywie czasowej – stanowi działanie planistyczne o znaczeniu strategicznym i nie może zostać zastąpione rozwiązaniem doraźnym, jakim byłoby wyłącznie poszerzenie dróg istniejących.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

17. Uwagi wniesione przez Pana [REDAKTOWANE], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r., dotyczące: terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KPP-ZP oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE.,

Uwagi dotyczą:

- terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 7KPP-ZP – zmiany przeznaczenia terenu 7KPP-ZP na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zmiany przeznaczenia terenu 1UZ-UE na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę, ale również stworzenie warunków sprzyjających jej prawidłowemu funkcjonowaniu. Oznacza to konieczność nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów niezbędnych dla rozwoju m.in. infrastruktury społecznej, technicznej, w tym układu komunikacji drogowej czy pieszo-rowerowej.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), gmina – w ramach wykonywania władztwa planistycznego – posiada kompetencje do ustalania przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz sposobu ich zagospodarowania.

Tereny oznaczone symbolem KPP-ZP, w tym teren 7KPP-ZP, stanowią integralną część struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowanego osiedla w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dworskie Ogrody”. Ich funkcja nie ogranicza się wyłącznie do komunikacji – stanowią one element systemu przestrzeni publicznych, który łączy zabudowę mieszkaniową i usługową z terenami zieleni, tworząc spójną, estetyczną i przyjazną dla mieszkańców tkankę miejską.

Wbrew twierdzeniom zawartym w zgłoszonej uwadze, tereny te zostały zaprojektowane w sposób przemyślany. Ciągi piesze w zieleni urządzonej tworzą układ bezkolizyjnych powiązań – zarówno w układzie północ-południe, jak i wschód-zachód – co zapewnia sprawną komunikację pieszą w obrębie całego osiedla oraz sprzyja integracji funkcji mieszkaniowych, usługowych, społecznych i rekreacyjnych.

Szczególne znaczenie mają odcinki terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych, w tym teren 7KPP-ZP, który przylega do zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach. Obszary te wzmacniają tzw. „aktywną krawędź” – przestrzeń

przyjazną pieszym, integrującą funkcje społeczne i lokalne usługi, co istotnie podnosi jakość życia mieszkańców.

Projekt przewiduje zieleni wysoką w formie szpalerów drzew oraz ciągi pieszce o minimalnej szerokości 3 m, co nie tylko zapewnia komfort poruszania się, ale również poprawia mikroklimat, estetykę przestrzeni i tożsamość miejsca. Istnieje również możliwość funkcjonalnego i kompozycyjnego zintegrowania terenów KPP-ZP z sąsiednimi obszarami zabudowy. Tereny KPP-ZP, jako element infrastruktury osiedlowej, są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania jednostki mieszkaniowej. Zapewniają dostępność różnorodnych przestrzeni publicznych i realizują cele polityki przestrzennej miasta Rzeszowa zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowana zmiana przeznaczenia tych terenów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną byłaby sprzeczna z zasadami zrównoważonego i zintegrowanego planowania przestrzeni miejskiej, a także osłabiłaby spójność oraz funkcjonalność całego założenia urbanistycznego.

Podobnie, teren oznaczony symbolem 1UZ-UE został w projekcie planu przeznaczony na cele infrastruktury społecznej – w szczególności pod usługi zdrowia, pomocy społecznej i edukacji – w związku z realizacją zadań publicznych, do których zobowiązana jest gmina.

Plan miejscowy „Dworskie Ogrody” przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej dla kilkunastu tysięcy mieszkańców. Analiza zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną przeprowadzona na potrzeby projektu wykazała konieczność zarezerwowania terenów pod tego typu funkcje, w tym pod teren 1UZ-UE. Wskazania te znajdują również potwierdzenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (rozdział III.3.1.2, tabela nr 41), w którym podkreśla się konieczność rozwoju podstawowych usług publicznych.

W związku z powyższym, utrzymanie przeznaczenia terenu 1UZ-UE pod usługi takie jak przedszkole, żłobek czy przychodnia jest zasadne i konieczne. Zmiana jego funkcji na zabudowę mieszkaniową byłaby niezgodna z przyjętymi założeniami planistycznymi i mogłaby negatywnie wpłynąć na jakość życia przyszłych mieszkańców osiedla.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

18. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 9KDL oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-MW, jako właściciele działek nr 153/1, 153/2 i 153/3, obr. 215.

Uwagi dotyczą:

- przesunięcia w kierunku północnym terenu drogi oznaczonej symbolem 9KDL,
- wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy drogą lokalną 9KDL a działką wnioskodawcy zlokalizowanej w terenie oznaczonym w planie symbolem 2MN-MW.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie istniejących dróg ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe drogi o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej jednostki mieszkaniowej, nawiązujących do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A).

Jednym z kluczowych elementów tego układu jest projektowana droga lokalna oznaczona symbolem 9KDL. Postulat przesunięcia przebiegu drogi w kierunku północnym nie znalazł uzasadnienia. Dokonano w projekcie planu nieznacznej korekty linii rozgraniczających teren drogi 9KDL tak aby ograniczyć ingerencję w istniejący stan zagospodarowania terenu ww. działek zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 595/2025 r. z dnia 30 czerwca 2025 r.

Jej przebieg oraz parametry techniczne zostały ustalone z uwzględnieniem wymagań dla dróg tej klasy oraz planowanej intensywności użytkowania. Z uwagi na to, że droga ma charakter lokalny, czyli osiedlowy nie przewiduje się wydzielenia dodatkowego terenu zieleni urządzonej o funkcji izolującej dla zabezpieczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Należy przy tym podkreślić, że inwestycja drogowa będzie realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami dotyczącymi ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem. Istotnym elementem ograniczającym potencjalne oddziaływanie jest również odpowiednie odsunięcie jezdni od zabudowy. Regulowane jest ono nie tylko szerokością pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lecz także określonymi w projekcie planu liniami zabudowy – zarówno obowiązującymi, jak i nieprzekraczalnymi. Projekt planu uwzględnia również wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości zabudowy od jezdni. W rezultacie pomiędzy jezdnią a zabudową zachowany zostaje odpowiedni bufor przestrzenny, pozwalający na ograniczenie oddziaływania komunikacyjnego do granic pasa drogowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

19. Uwagi wniesione przez Pana [REDACTED],
w imieniu własnym i mieszkańców osiedla [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] pismem z dnia 6 czerwca 2025
r., dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 10U, w odniesieniu do działek nr:
153/1, 154, 155, 156/1, 156/3, 157/1, wszystkie w obr. 215.

Uwagi dotyczą:

- zmiany przeznaczenia terenu zabudowy usługowej, oznaczonego w projekcie planu symbolem 10U, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub

w przypadku nieuwzględnienia wniosku o zmianę przeznaczenia tego terenu wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub dodatkowych zapisów w tekście uchwały dotyczących usług wykluczonych dla terenu 10U, w szczególności: stacji benzynowych, myjni samochodowych, restauracji, żłobków i przedszkoli, barów, większych sklepów sieciowych, dyskontów, obiektów gastronomicznych, parkingów ogólnodostępnych, a także jakichkolwiek parków rozrywki lub innych obiektów rozrywki.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 10U został wyznaczony jako obszar usługowy ze względu na swoje korzystne położenie – na skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych, w miejscu dobrze widocznym i dostępnym komunikacyjnie. Lokalizacja ta przeznacza go do pełnienia funkcji usługowych, szczególnie w kontekście sąsiedztwa terenów zieleni urządzonej z istniejącym stadionem piłkarskim oraz planowanych w projekcie planu terenów zabudowy mieszkaniowej. Teren ten może odgrywać istotną rolę w zapewnieniu lokalnych usług zarówno dla mieszkańców, jak i użytkowników terenów o funkcji wypoczynkowej i sportowej.

Zmiana jego przeznaczenia na funkcję mieszkaniową nie znajduje uzasadnienia. Usługi w tej lokalizacji są zasadne i zgodne z polityką przestrzenną miasta, a także przyczyniają się do tworzenia zróżnicowanej i samowystarczalnej struktury osiedlowej.

Jednakże, uwzględniając postulaty dotyczące sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej (teren 2MN-MW), do ustaleń projektu planu miejscowego zgodnie z Zarządzeniem nr 595/2025 r. Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r. wprowadzono korekty polegające na ograniczeniu katalogu usług o usługi odbierane jako szczególnie uciążliwe, tj. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, handel w postaci straganów i targowisk, wesołe miasteczko oraz parki rozrywki.

Korekty te nie mają wpływu na założenia przyjęte w projekcie planu. Tego rodzaju zapis pozwoli na zachowanie funkcji usługowej, przy jednoczesnym ograniczeniu potencjalnych uciążliwości dla mieszkańców sąsiednich terenów mieszkaniowych.

Również wniosek dotyczący wyznaczenia terenu zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy terenów 10U i 2MN-MW jest nieuzasadniony. W projekcie planu miejscowego zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenu możliwe będzie realizowanie zieleni wysokiej w ramach terenu biologicznie czynnego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

20. Uwaga wniesiona przez Panią [REDACTED] pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właścicielki działki nr 504/10 obr. 222.
21. Uwaga wniesiona przez Pana [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właściciela działki nr 504/8 obr. 222.
22. Uwaga wniesiona przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właścicielki działki nr 504/10 obr. 222.
23. Uwaga wniesiona przez Pana [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właściciela działki nr 504/7 obr. 222.
24. Uwaga wniesiona przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właścicielki działki nr 504/6 obr. 222.
25. Uwaga wniesiona przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właścicielki działki nr 504/12 obr. 222.

26. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r., jako właścicielki działki nr 504/11 obr. 222.

dotycząca terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KPP-ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 12MW.

Uwagi dotyczą:

terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 6KPP-ZP – zmiany przeznaczenia terenu 6KPP-ZP na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem 12MW.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Tereny oznaczone symbolem KPP-ZP, w tym teren oznaczony w projekcie planu 6KPP-ZP, stanowią integralny element struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla mieszkaniowego planowanego w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dworskie Ogrody”.

Ich rola nie ogranicza się jedynie do funkcji komunikacyjnej – są one elementem systemu przestrzeni publicznych, który łączy zabudowę mieszkaniową i usługową oraz tereny zieleni.

Wbrew zgłoszonym uwagom wskazującym na bezcelowość projektowania w/w terenów, należy podkreślić, że ich lokalizacja i przebieg są przemyślane. Ciągi piesze w zieleni urządzonej, w tym ciąg 6KPP-ZP, tworzą system bezkolizyjnych powiązań, na kierunku północ-południe i wschód-zachód, umożliwiając swobodne przemieszczanie się pieszo po całym osiedlu i zapewniające mieszkańcom łatwą dostępność usług komercyjnych, placówek oświaty ochrony zdrowia czy sportu i rekreacji.

Szczególnie istotne znaczenie mają odcinki terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych, jak np. teren oznaczony symbolem 6KPP-ZP, przylegający bezpośrednio do obszarów zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach. Dzięki przyjętemu rozwiązaniu możliwe jest korzystanie z tzw. „aktywnej krawędzi”, będącej jednym z założeń planu, mających na celu wykształcenie przestrzeni przyjaznej użytkownikom pieszym, oferującej usługi lokalne, sprzyjającej kontaktom społecznym i podnoszącej jakość życia mieszkańców.

Zieleń wysoka w formie szpalerów drzew oraz minimalna szerokość ciągów pieszych wynosząca 3m zapewniają nie tylko komfort przemieszczania się, ale także tworzą przyjazne warunki mikroklimatyczne oraz korzystnie wpływają na estetykę. Tereny KPP-ZP są elementami zagospodarowania integralnie powiązanymi z zabudową do nich przylegającą. Tworzą całość funkcjonalną i kompozycyjną.

Szerokość drogi 1KDL przyjęta w sposób umożliwiający lokalizację w jej pasie niezbędnych elementów związanych z jej użytkowaniem, w tym odpowiedniej szerokości jezdni zapewniającej przemieszczanie się autobusów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, prowadząc niejako ruch tranzytowy w skali osiedla.

Przyjęte rozwiązanie nie ma znaczenia w kontekście lokalizacji budynków względem drogi publicznej (sposobu wyznaczenia linii zabudowy), ponieważ nie wpływa na sposób lokalizowania jezdni w ciągu takiej drogi, od krawędzi której przepisy regulują odległości budynków (art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889).

Przyjęty sposób zaplanowania przestrzeni, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

27. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 9 czerwca 2025r.,
28. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r.,

dotyczących:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP) oraz 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 7MN-U na 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami: 16KR oraz 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 19KR na 18KR);
- 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
- 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 6MW, 7MW i 7MW-U;
- 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
- 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
- 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
- 19) brak analizy obszaru w zakresie własności;
- 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Uwag dotyczących przyjętych w projekcie planu rozwiązań w zakresie: komunikacji, w tym publicznej i wewnętrznej, w szczególności przebiegu dróg i lokalizacji przystanków autobusowych, środowiska oraz kształtowania zabudowy; skarżąca kwestionuje przyjęte rozwiązania proponując inne, przy czym nie są one poparte żadnymi analizami lecz stanowią inny „pomysł” na rozwiązanie zagospodarowania terenów projektowanego osiedla, z punktu widzenia mieszkańców istniejącej w granicach planu zabudowy, w szczególności utrzymania stanu istniejącego i nie wprowadzania elementów zagospodarowania, które mogą spowodować zwiększenie aktywności inwestycyjnej terenów; zarzuty dotyczą również zagadnień nie związanych z treścią projektu planu miejscowego, np. udostępniania prezentacji z dyskusji publicznej, skutków ekonomicznych realizacji ustaleń planu, prawidłowości przeprowadzonych analiz przestrzennych.

Uwagi dotyczą w szczególności:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji [zarzut nr 1];
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w załącznikach rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury [zarzut nr 2];
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR - brak możliwości dogłębnego zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami w zakresie nawiązania do terenów sąsiednich objętych MPZP, rozwiązań komunikacyjnych [zarzut nr 3];
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych [zarzut nr 4];
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych [zarzut nr 5];
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska oraz do uzasadnienia tzw. decyzji środowiskowej na budowę drogi [zarzut nr 6];
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń (np.: zbiorniki wodne, rowy melioracyjne) terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych, w tym w związku z zamknięciem cieku przepływającego przez Park w Miłocinie, między innymi prowizorycznego łącznika ul. Ropczyckiej z ul. Tarnowską, czy działki nr ewid. 773/30 w terenie oznaczonym w planie symbolem 4MN [zarzut nr 8];
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ, m.in. zmiana lokalizacji skrzyżowania projektowanej drogi i przesunięcie jej w kierunku zachodnim w stosunku do wcześniejszych projektów i podporządkowania ustaleń w tym zakresie lobbystom-developerom [zarzut nr 16, nr 22];
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), oraz 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 7MN-U na 4MN-U), terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL [zarzut nr 6, nr 10, nr 11, nr 16], w tym:
 - braku informacji w zakresie uwzględnienia uzasadnienia decyzji administracyjnej Wojewody Podkarpackiego (Wydział Ochrony Środowiska) uchylającej decyzję środowiskową dotyczącą niezrealizowanej inwestycji drogowej, tj. projektowanej drogi

- zbiorczej łączącej ul. Miłocińską w kierunku ul. Krakowskiej do węzła z ul. Tarnowską a następnie do strefy ekonomicznej pomiędzy ul. Parkową i Ropczycką,
- zmiany lokalizacji drogi – aby przebiegała na granicy różnych terenów zagospodarowania (MN i MW),
 - zmiany przebiegu drogi w taki sposób, aby oś ww. drogi zlokalizować na osi działki nr 780/12,
 - skrócenie drogi KDZ-KDL do terenu drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 10KDL i przeniesienie zatok autobusowych na teren 10ZP i 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 7MN-U na 4MN-U);
 - zmiany kategorii drogi, jej parametrów - zwężenia pasa drogowego drogi zbiorczej lub lokalnej do parametrów drogi lokalnej – aby możliwa była zabudowa działek zlokalizowanych po obydwu stronach drogi, aby właściciele byli równo traktowani,
 - droga będzie stanowić zagrożenie bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców okolicznych nieruchomości, (zanieczyszczenie powietrza, podwyższenie poziomu hałasu, braku wydzielania terenów zielonych stanowiących izolację);
 - podporządkowanie ustaleń w zakresie drogi lobbystom-developerom;
- 10) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL – przesunięcie drogi 1KDL (generującej uciążliwości akustyczne, zanieczyszczenie powietrza, obniżającej komfort życia dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej) w kierunku niezabudowanych terenów działek nr 739, 764/5, 758/2, 758/1, 735, 752/2, 733, 752/1, 750/4, 731/4 – co zmniejszy problemy akustyczne, zanieczyszczenie powietrza [zarzut nr 11, nr 12];
- 11) terenów dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami: 16KR oraz 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu z 19KR na 18KR), [zarzut nr 7, 12 i 19], w tym:
- a) przesunięcie przebiegu terenu 16KR od granicy działki nr 741/9 i wprowadzenie pomiędzy ww. działkę i teren 16 KR pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) korekty terenu 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu z 19KR na 18KR) – włączenie terenu do drogi zbiorczej lub lokalnej KDZ-KDL;
- 12) rozwiązania komunikacyjne w rejonie terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP - poszerzenie terenu 1KPP do parametrów drogi pieszo-rowerowej i drogi p-poż, powiązania z ul. Parkową [zarzut nr 7];
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN [zarzut nr 9 i nr 18], w tym:
- a) zmiany ustalonej dla ww. terenów definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy – aby było możliwe sytuowanie poza nią elementów związanych z budynkiem, np. schodów,
 - b) ograniczenia przeznaczenia terenu 3MN w zakresie zabudowy jednorodzinnej szeregowej do jednolokalowej,
 - c) ograniczenia przeznaczenia terenów 1MN, 2MN, 3MN wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - d) zmniejszenia przyjętej maksymalnej wysokości zabudowy i ograniczenia jej do 9 m i dwóch kondygnacji,
 - e) braku ustalonej geometrii dachu– wprowadzenie dla wszystkich tych terenów określenia spadku dachu od 20% do 45%,
 - f) wprowadzenia ustaleń zakazujących tarasów powyżej 7 m,
 - g) brak możliwości realizacji funkcji określonej planem na niektórych działkach;
- 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U, który nie występuje w projekcie) [zarzut nr 14];

- 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 6MW, 7MW i 7MW-U [zarzut nr 17];
- 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
- 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym [zarzut nr 13];
- 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy [zarzut nr 15];
- 19) brak analizy obszaru w zakresie własności [zarzut nr 19];
- 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości [zarzut nr 20].

Sposób rozpatrzenia uwag:

- w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20 – nie uwzględnia się,
- w zakresie pkt 9, pkt 15 – nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Ad. 1 i 2 Uwagi dotyczące niekompletności projektu planu miejscowego

Projekt planu miejscowego opracowywany został zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 16 tej ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. przepisy regulują zakres przedmiotowy ustaleń projektu planu miejscowego, tj. jego części tekstowej i części graficznej. Informacja o osobach, które sporządziły projekt planu miejscowego, nie mieści się w zakresie przedmiotowym projektu planu. Zgodnie z § 11 pkt 7, 8 i 16 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informacje te są częścią dokumentacji prac planistycznych.

Częścią planu miejscowego nie są również załączniki będące analizami rozwiązań komunikacyjnych, np. wymienione przez składającą uwagę analizy w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych czy infrastruktury technicznej. Projekt planu zawiera wyniki tych analiz, w postaci konkretnych rozwiązań przestrzennych, zapisanych w formie tekstowej i graficznej, zgodnie z dopuszczanym zakresem ustaleń planu wynikającym z art. 15 ust. 1 i 3 ww. ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 3. Uwaga dotycząca nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu

Prezentacja do projektu planu miejscowego, przedstawiona została w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19 maja 2025 r., w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Prezentacja ma charakter pomocniczy dla przedstawienia uczestnikom dyskusji publicznej rozwiązań zawartych w projekcie planu. Nie została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej, gdyż nie podlega takiemu obowiązkowi. Nie jest elementem projektu planu miejscowego ani dokumentem formalnym. Jest opracowaniem dodatkowym a jej zawartość ma charakter uznaniowy.

Z projektem planu miejscowego można było zapoznać się szczegółowo w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu tj. od 5 maja 2025 r. do 26 maja 2025 r. W trakcie wyłożenia, a także w trakcie składania uwag, tj. do 6 czerwca projekt dostępny był:

- w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ks. Józefa Jałowego 23a, sala konferencyjna na II piętrze w budynku, w godzinach pracy Biura, tj. od 7.30 do 15.30,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://erzeszow.pl>,

- na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod adresem: brmr.erzeszow.pl,
- na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem <https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rzeszow>.

W tym czasie, w siedzibie Biura, a także telefonicznie, na bieżąco udzielano wyjaśnień dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Wyjaśnień udzielano również w trakcie trwania dyskusji publicznej.

Informacja o obowiązujących dokumentach planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, obowiązujących planach miejscowych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na portalu <https://gis.erzeszow.pl/rzeszow/portal-miasta-rzeszowa>.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. 4. Uwagi dotyczące braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;

Projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej przepisami wykonawczymi, w tym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. przepisy regulują zakres przedmiotowy ustaleń projektu planu, tj. jego części tekstowej i części graficznej. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego (akt normatywny) nie może zawierać wyjaśnień ani informacji (zawarte są one w uzasadnieniu do projektu).

Prawidłowość rozwiązań projektowych w ww. zakresie została potwierdzona w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do tego projektu, poprzedzonej opracowaniem ekofizjograficznym. Do żadnego w ww. dokumentów, nie zostały wniesione zastrzeżenia w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zaproponowana w projekcie planu wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej po zachodniej stronie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Ropczyckiej nie będzie powodowała przeszkód w przewietrzaniu terenu. Wyznaczając tereny tej zabudowy, stosując gradację wysokości i intensywności, uwzględniono uwarunkowania klimatyczne, w tym południowo-zachodnie i zachodnie kierunku wiatrów występujące na obszarze Rzeszowa. Przewietrzanie terenów odbywać się będzie dodatkowo wyznaczonymi ciągami komunikacyjnymi oraz terenami zieleni położonymi na kierunkach przeważających wiatrów zapewniając sprawną wymianę powietrza. Zabudowa wielorodzinna o większych wysokościach, zlokalizowana w północnej części terenu projektu mpzp pozostanie bez wpływu na system przewietrzania zabudowy przy ul. Ropczyckiej. Zastosowanie się do ustaleń projektu planu w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą budynków zminimalizuje zagrożenie pogorszenia stanu powietrza.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 5. Uwaga dotycząca braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu reguluje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym zaopatrzenia w wodę do celów bytowych a także zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu planu zaopatrzenie w wodę do celów bytowych odbywać się będzie z sieci wodociągowej. W przypadku barku dostaw, w sytuacjach kryzysowych, kiedy dostęp do wody z wodociągów jest ograniczony lub niemożliwy, studnie głębinowe mogą stanowić źródło zaopatrzenia w wodę i miejscowy plan tego nie zabrania. Ważne jest jednak, aby studnia była odpowiednio przygotowana i spełniała wymagania sanitarne, a woda z niej pobierana była bezpieczna do spożycia. Natomiast woda do celów przeciwpożarowych zgodnie z zapisami zawartymi w projekcie planu pobierana będzie z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wykorzystanie wody ze studni głębinowych do celów przeciwpożarowych jest możliwe, ale ich efektywne wykorzystanie wymaga spełnienia szeregu wymagań technicznych, przede wszystkim musi być w stanie dostarczyć odpowiednią ilość wody o właściwym ciśnieniu.

Zastosowanie studni głębinowych, w tym celu jest możliwe jedynie wówczas, gdy zapewniają odpowiednią wydajność i dostępność, co musi być weryfikowane na etapie inwestycyjnym i technicznym – nie planistycznym.

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030), obowiązek zapewnienia odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych spoczywa na gminie i powinien być realizowany przede wszystkim z wykorzystaniem sieci wodociągowej (o odpowiednim ciśnieniu i wydajności), zbiorników przeciwpożarowych, naturalnych lub sztucznych cieków i zbiorników wodnych spełniających określone warunki techniczne (§ 4 ust. 4–6 ww. rozporządzenia).

Studnie głębinowe, choć mogą pełnić funkcję alternatywnego źródła wody w sytuacjach kryzysowych (np. awarii sieci), nie stanowią obowiązkowego elementu planistycznego wynikającego z przepisów planowania przestrzennego. Ich ewentualne wykorzystanie do celów bytowych lub przeciwpożarowych wymaga oddzielnej oceny technicznej, sanitarnej i uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i ochronę zdrowia. Plan miejscowy nie zabrania lokalizacji studni, jednak nie określa ich obowiązkowego zabezpieczenia, gdyż nie jest to przedmiotem regulacji planistycznych.

Ponadto w toku procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu, żaden z organów, w tym odpowiedzialnych za gospodarkę wodną, ochronę środowiska, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, nie zgłosiły uwag dotyczących konieczności zabezpieczenia istniejących studni głębinowych, ani ich wykorzystania w sytuacjach kryzysowych, w tym pożarowych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.6. Uwagi dotyczące braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;

Stosownie do przepisów art. 46 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, do projektu planu miejscowego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, poprzedzona opracowaniem ekofizjograficznym (sporządzonym na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.).

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem § 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi o konieczności wykorzystania informacji wynikających z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Jak wynika w ww. opracowań, na terenie objętym planem miejscowym nie stwierdzono obecności udokumentowanych siedlisk roślin objętych ochroną gatunkową ani miejsc lęgowych zwierząt chronionych w granicach obszaru objętego planem. Takie informacje nie zostały również przekazane przez żadne z instytucji lub organów uczestniczących w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany w ww. zakresie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo z dnia 4.02.2025 r., znak WOOŚ.410.4.131.2024.AP.9).

W opracowaniu ekofizjograficznym, opisano warunki gruntowo-wodne występujące na obszarze objętym planem. Wskazano, że nie zidentyfikowano lokalizacji torfowisk. Informacje o przeprowadzonych odwiertach i badaniach geotechnicznych, jeśli są dostępne, stanowią materiały towarzyszące inwestycjom i nie są wymagany elementem planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 7. Uwagi dotyczące nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;

W § 8 ust. 2 pkt 5 projektu uchwały (tekstu projektu planu miejscowego) zawarto ustalenia dotyczące gospodarowania wodami opadowymi.

Projekt planu miejscowego reguluje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym gospodarowanie wodami opadowo-roztopowymi formułując następujące ustalenia:

- dla terenów komunikacji i parkingów (w tym miejsc do parkowania) – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,

- dla pozostałych terenów – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ.

Poprzez błękitno-zieloną infrastrukturę rozumie się infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne. System ten poprzez swoje zasadnicze działanie będzie regulował gospodarkę wodną na terenie objętym mpzp między innymi poprzez ochronę przed zalewaniem podczas intensywnych opadów deszczu.

Zgodnie z powyższymi regulacjami projekt planu nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, lecz formułuje ogólne zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, tworząc ramy do ich zgodnego z prawem wdrożenia. Jest to zgodnie z dopuszczalnym zakresem ustaleń planu miejscowego określonym w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 11 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.8. Uwag dotyczących terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;

Jednym z głównych elementów planowanej infrastruktury drogowej jest teren drogi publicznej głównej lub zbiorczej, oznaczony w planie symbolem KDG-KDZ. Jest to element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Przebieg tej drogi został wyznaczony już w pierwszych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i został utrzymany w kolejnych dokumentach planistycznych, w tym w uchwalonym w 2023 roku, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

W uwadze wniesiono zarzut dotyczący zmiany lokalizacji skrzyżowania projektowanych dróg oznaczonych symbolami KDZ-KDL i KDG-KDZ, a także w załączniku graficznym wskazano postulat całkowitej likwidacji odcinka drogi KDZ-KDL (od skrzyżowania dróg: 9KDL, 10KDL i KDZ-KDL), czyli eliminacji przedmiotowego skrzyżowania. Postulat ten jest w całości niezgodny z rozwiązaniami przyjętymi w Studium a w konsekwencji w planie miejscowym.

Droga KDZ-KDL ma za zadanie zapewnienie powiązań terenów objętych planem z istniejącym i projektowanym miejskim układem drogowym, w tym z planowaną drogą łączącą ul. Krakowską z ul. Warszawską i ul. Krogulskiego. Należy podkreślić, że już w 2012 r. (przed przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu) opracowana została koncepcja przebiegu tego odcinka drogi, przewidując jego włączenie do drogi KDG-KDZ w rejonie ul. Tarnowskiej.

W toku prac nad planem miejscowym, na podstawie przeprowadzonych analiz komunikacyjnych, dokonano korekty lokalizacji tego włączenia. Zmiana ta podyktowana była potrzebą poprawy przepustowości, zapewnienia racjonalnego przebiegu układu drogowego oraz dostosowania do aktualnych uwarunkowań. Projekt planu w takiej formie został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zarzut, jakoby zmiana lokalizacji skrzyżowania została dokonana w celu realizacji interesów właścicieli sąsiednich działek (w tym inwestora lub dewelopera), nie znajduje potwierdzenia w dokumentacji planistycznej ani w wynikach analiz przestrzennych i komunikacyjnych. Projektowany układ drogowy nie został opracowany w odniesieniu do potrzeb pojedynczych inwestorów, lecz jako element kompleksowego rozwiązania przestrzennego dla tej części osiedla Przybyszówka oraz miasta Rzeszowa. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność układu komunikacyjnego, bezpieczeństwo ruchu drogowego i zgodność z polityką przestrzenną miasta.

Przypisywanie decyzjom planistycznym motywacji o charakterze prywatnym jest bezzasadne i nieoparte żadnymi argumentami. Zmiana przebiegu połączenia drogowego została dokonana z zachowaniem nadrzędnej zasady interesu publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i standardy planistyczne.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.9. Uwagi dotyczące terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), a także terenu 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 7MN-U na 4MN-U).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób umożliwiający powstaniu prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Realizacja tego celu wymaga nie tylko wyznaczenia terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również zabezpieczenia terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym odpowiedniego układu komunikacyjnego.

Obecny układ drogowy w obszarze objętym planem jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę dla potencjalnie kilkunastotysięcznego osiedla. Brakuje podstawowego układu drogowego oraz uzupełniających go dróg wewnętrznych, pieszych i rowerowych. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz aspekty ekonomiczne. W szczególności wskazuje się na potrzebę kształtowania struktur przestrzennych w sposób minimalizujący transportochłonność, umożliwiający wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka przemieszczania się, a także zapewniający dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

Projektowany układ drogowy, w tym przedmiotowa droga KDZ-KDL, stanowi wynik kompleksowej analizy uwarunkowań obszaru objętego planem, uwzględniającej politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, wyrażoną w dokumencie planistycznym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Rozwiązania te są również zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych dla terenów sąsiednich (m.in. nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”), przepisami prawa oraz wynikami procedur planistycznych (uzgodnień i opinii, w tym Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie), jak również analiz środowiskowych i drogowych przeprowadzonych na potrzeby sporządzenia planu.

Na potrzeby planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, a projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Sporządzone w toku procedury planistycznej dokumenty potwierdzają prawidłowość przyjętych rozwiązań, w tym w zakresie układu komunikacyjnego. W związku z powyższym zarzut składających uwagi dotyczący braku odniesienia się do uzasadnienia decyzji Wojewody Podkarpackiego uchylającej decyzję środowiskową dla projektowanej drogi zbiorczej w projekcie ZRID z 2012 roku jest bezzasadny.

Postulat Składających uwagę zmiany przebiegu ww. drogi wiązałby się z istotnym naruszeniem założeń planu miejscowego „Dworskie Ogrody”, a także zaburzeniem spójności układu funkcjonalno-przestrzennego. Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren drogi KDZ-KDL został zaprojektowany tak, by zabezpieczyć podstawowe elementy składowe drogi tej klasy – umożliwiając lokalizację w jej pasie nie tylko jezdni, ale również dróg dla pieszych i rowerów, zatok autobusowych, a także terenów zieleni, które pełnią m.in. funkcję izolacyjną. Parametry drogi są zgodne z wymaganiami przepisów Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).

Rolą drogi KDZ-KDL jest zapewnienie obsługi terenów zabudowy transportem publicznym, co wiąże się m.in. z koniecznością zachowania powiązań w systemie komunikacyjnym istniejącym i projektowanym. Zasadność określenia rezerwy terenu pod budowę ww. drogi została potwierdzona już na etapie sporządzenia Studium (m.in. na podstawie analiz natężenia ruchu na sieci drogowej). Rozmieszczenie terenów zatok autobusowych jest sprawą wtórną i uzależnione jest w szczególności od konieczności spełnienia przepisów szczególnych, w tym ww. Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

Rozmieszczenie zatok autobusowych wynika z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi komunikacyjnej obszaru planu i oparta jest na przesłankach:

- bezpieczeństwa – zatoka musi znajdować się w miejscu zapewniającym odpowiednią widoczność dla kierowców i pieszych; wymaga zachowania odpowiedniej długości zatoki oraz promienia skrętu dla autobusów, co znacząco ogranicza możliwości jej przesunięcia,
- dostępności dla mieszkańców – zatoka jest elementem planowanego systemu transportu publicznego dla nowego osiedla oraz terenów sąsiednich,
- uwarunkowań własnościowych – brak jest możliwości przesunięcia zatoki poza wskazaną działkę bez naruszenia interesu publicznego lub ingerencji w nieruchomości prywatne osób trzecich,
- realizacji celu publicznego – infrastruktura transportu zbiorowego, w tym zatoka autobusowa, stanowi inwestycję celu publicznego realizującą zadania własne gminy w zakresie planowania przestrzennego i zapewnienia dostępności transportowej.

Wobec powyższego nie można uwzględnić żądania Składających uwagi dotyczącego skrócenia drogi KDZ-KDL do drogi 10KDL oraz połączenia jej z ul. Tarnowską, a także przeniesienia zatok autobusowych na teren zieleni urządzonej 10ZP oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 4MN-U, wraz z przesunięciem przebiegu drogi w kierunku wschodnim, tj. ku granicom planu.

Ze względu na liczne głosy sprzeciwu oraz znaczące niezadowolenie mieszkańców ul. Ropczyckiej i terenów sąsiednich, w tym osoby składającej uwagę, dokonano korekty parametrów projektowanej drogi KD w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te wprowadzono na podstawie Zarządzenia Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r. w zakresie dopuszczalnym ze względu na geometrię drogi, pomimo że pierwotny projekt został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz standardami planistycznymi i komunikacyjnymi. Zmiany dotyczyły przesunięcia linii pasa drogi w kierunku wschodnim i zakresu niezbędnego wyposażenia drogi. Pozwoliło to zmniejszenie pasa drogowego o ok. 4 m, i nieznaczne przesunięcie osi drogi w kierunku wschodnim (na fragmencie od drogi 1KDL do dróg: 9KDL i 10KDL).

Projektowany układ drogowy nie został opracowany w odniesieniu do potrzeb pojedynczych inwestorów (dewelopera), co zarzucają składający uwagę, lecz jako element kompleksowego rozwiązania przestrzennego dla tej części osiedla Przybyszówka oraz miasta Rzeszowa. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność układu komunikacyjnego, bezpieczeństwo ruchu drogowego. Należy podkreślić, że wyznaczony w planie teren zarówno pod drogę KDZ-KDL jak i ww. skrzyżowanie jest wynikiem konsekwentnej realizacji dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rzeszowa. Przypisywanie decyzjom planistycznym motywacji o charakterze prywatnym jest bezzasadne i nieoparte żadnymi argumentami. Zmiana przebiegu połączenia drogowego została dokonana z zachowaniem nadrzędnej zasady interesu publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i standardy planistyczne.

Wobec powyższego, uwagi w części nie uwzględnia się.

Ad.10. Uwagi dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL.

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 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 z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem przepisów art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej jednostki mieszkaniowej, nawiązujących do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych

(nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A).

Istotnymi elementami przyszłego układu komunikacyjnego są: droga zbiorcza lub lokalna, oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL (o kierunku przebiegu zgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa) oraz droga lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL. Przebieg dróg 1KDL i KDZ-KDL jest optymalny, a ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tych dróg.

Tereny pod ww. drogi wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Korekta przebiegu projektowanej drogi lokalnej 1KDL i skrzyżowania z drogą KDZ-KDL jest nieuzasadniona. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają nie tylko istniejące zagospodarowanie i zabudowę, ale także projektowane zagospodarowanie na podstawie uchwały, tzw. „lex developer”. Szerokość zabezpieczonego pasa drogowego umożliwi w przyszłości w jego granicach zlokalizowanie nie tylko jezdni, ale także chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych, miejsc postojowych. Istotnym dla mieszkańców jest również fakt zabezpieczenia w granicach tych dróg terenów pod zieleń, która będzie spełniać między innymi funkcje izolacyjną.

Przy postępującym zagospodarowaniu obszaru wzrost ruchu samochodowego jest nieunikniony i niesie ze sobą konsekwencje np. w postaci wzrostu poziomu hałasu czy zmiany komfortu zamieszkania w stosunku do stanu istniejącego, dlatego istotną jest odpowiednia rezerwa terenu pod drogę, tak aby uwzględnić w jej pasie odpowiedniej szerokości zieleń izolacyjną.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W niniejszym przypadku nadrzędny jest interes publiczny – komunikacja publiczna jako element infrastruktury służącej ogółowi mieszkańców. Jej lokalizacja i parametry wynikają z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi przyszłej jednostki mieszkalnej, poprawiając tym samym bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 11. Uwagi dotyczące terenów dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami: 16KR i 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 19KR na 18KR).

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej. Układ ten wymaga wspomagania poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym tereny 16 KR i 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 19KR na 18KR). Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do obsługi sąsiadującej z nimi terenów zabudowy. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom i użytkownikom usług bezpieczeństwo, poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną, lepszy i czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

Ze względu na powyższe, w tym nieznaczne ich oddziaływanie na otoczenie nieuzasadnione jest przesunięcia terenu drogi 16KR w celu wprowadzenia dodatkowego terenu zieleni stanowiącego bufor pomiędzy istniejącą zabudową na terenie 3MN-U a zabudową wielorodzinną wyznaczoną w projekcie planu na terenie 8MW-., Przyjęte szerokości wydzielonych terenów pod drogi wewnętrzne, w tym między innymi drogę 16KR, dają szansę zagospodarowanie ich części pod nasadzenia zielenią niską lub wysoką, pełniącą między innymi dodatkową rolę izolacyjną dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Odsunięcie ww. drogi od granicy działki 741/9 nie jest uzasadnione. Niecelowe jest

również dodatkowe powiązanie drogi 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 19KR na 18KR) z drogą KDZ-KDL, która została zaprojektowana z uwzględnieniem jej roli, uwarunkowań przestrzennych, istniejącego i projektowanego układu działek.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.12. Uwagi dotyczące terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP:

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 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.

W ramach projektu opracowano układ komunikacyjny obejmujący sieć dróg publicznych, komunikację wewnętrzną, pieszą i rowerową, a także zapewniający dostępność terenu dla służb ratunkowych i technicznych.

Wydzielenie terenu 1KPP – samorządowego publicznego ciągu pieszego – wynika z potrzeby zapewnienia powiązań między istniejącym osiedlem a nowoprojektowaną zabudową w obszarze planu. Ciąg ten jest kontynuacją ciągów pieszych w zieleni urządzonej, oznaczonych w obowiązującym planie symbolem 1ZPI (MPZP nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie – część A), tworząc nieprzerwane i bezpieczne połączenie piesze między osiedlem Miłocin a nowymi terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dostępność w celach ochrony przeciwpożarowej obszaru objętego planem i terenów sąsiednich została zabezpieczona poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oraz publiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Projekt planu nie przewiduje potrzeby ani uzasadnienia dla prowadzenia drogi pożarowej przez teren 1KPP, który pełni inną funkcję. Ponadto należy zaznaczyć, że takie rozwiązanie uwzględnia wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na sąsiednich działkach a ich właściciele wnoszą o likwidację ww. ciągu w przyjętym w planie przebiegu a nie jego poszerzanie. Przyjęte rozwiązanie jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.13. Uwagi dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców, do czego zobowiązuje określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa polityka przestrzenna i ustalone kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.). Zakres ustaleń planu miejscowego określają przepisy ww. ustawy wraz z jej rozporządzeniami wykonawczymi.

Zgodnie z art. 15 ust. pkt 6 ww. ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, 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. Projekt planu spełnia powyższe wymogi. Przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenów uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym istniejący sposób zagospodarowania

terenów, co nie oznacza konieczności powtarzania przyjętych w stanie istniejącym rozwiązań przestrzennych realizowanych na podstawie jednostkowych decyzji o warunkach zabudowy. Do projektu planu miejscowego zostało sporządzone uzasadnienie, udostępnione wraz z projektem planu do publicznego wglądu, w którym zostały wyjaśnienia przyjęte rozwiązania projektowe, w zakresie wymaganym ustawą.

Ad. a) Wyznaczenie linii zabudowy jest obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego w sytuacji, gdy teren przylega do drogi. Linia zabudowy kształtuje zabudowę wzdłuż tej drogi i ma zapewnić bezpieczeństwo związane z jej użytkowaniem, tj. zachowanie odpowiedniej odległości pod krawędzi jezdni, stosownie do przepisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889 Na przedmiotowych terenach linia zabudowy została wyznaczona w odległości ok. 5 m od granicy z pasem drogowym, co zapewnia możliwość właściwego zagospodarowania działki w jej frontowej części (np. wjazd i zatrzymaniem samochodu pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem). Taki sposób wyznaczenia linii nie eliminuje możliwości zlokalizowania elementów budynku, takich jak daszki nad wejściem, schody zewnętrzne, podjazdy, rampy a nawet wind, wymienionych w piśmie składającej uwagę. Wyznaczona linia zgodnie z definicją nie pozwala na jej przekroczenie w kierunku drogi, ale umożliwia odsunięcie budynku w głąb działki. Zapisy planu nie ograniczają więc możliwości zaprojektowania i realizacji domu jednorodzinnego na działkach terenów MN.

Ponadto należy podkreślić, że w planach miejscowych dla miasta Rzeszowa przyjęto ujednolicony słowniczek pojęć stosowanych w projektach planów miejscowych, co ma poprawić czytelność prawa miejscowego i wyeliminować trudności interpretacyjne na etapie wydawania pozwoleń na budowę. W związku z tym, nie jest zasadna zmiana definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W projekcie planu po pierwszym wyłożeniu (zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 595/2025 r. z dnia 30 czerwca 2025 r.) wprowadzono do ustaleń planu dodatkowe zapisy dotyczące linii zabudowy dla istniejących budynków zlokalizowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 3MN i 4MN, w przypadku gdy elementy tych budynków, w szczególności ganek, weranda, schody i inne, wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczonych w tych terenach dopuszcza się przebudowę, remont lub nadbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu dla tych terenów.

Wobec powyższego uwagę nie uwzględnia się.

Ad.b) Uwzględnienie żądania zawartego w uwadze, dotyczącego ograniczenia liczby lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN nie jest możliwe, ponieważ wykracza poza dopuszczalny zakres ustaleń planu i jest niezgodne z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2026 r. poz. 524 z późn. zm.) przez „*budynek mieszkalny jednorodzinny - należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.*”

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.c) W obszarze planu miejscowego, na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustalono możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej zgodnie z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym tereny te zlokalizowane są w obszarze B.M.1, dla którego Studium (w rozdziale III.2.1.2.Strefa B – miejska,

tabela 35) wskazuje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej. Uwzględniając istniejącą zabudowę mieszkaniową obszaru w granicach planu i poza nim zasadnym było ustalenie możliwości zabudowy tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o różnym sposobie zabudowy. Ze względu na charakter zagospodarowania terenu jakim jest projektowane osiedle miejskie, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o bardziej intensywnym charakterze, czyli zabudowy szeregowej. Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. e, f, g) Biorąc pod uwagę parametry istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej w obszarze terenów MN (wysokość istniejącej zabudowy – od 9 m do ponad 10 m) oraz ustalenia Studium dla przedmiotowego terenu, żądanie zawarte w uwadze, dotyczące zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m należy uznać za bezzasadne.

Ze względu na charakter zagospodarowania terenu jakim jest projektowane osiedle miejskie, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o bardziej intensywnym charakterze (np. o trzech kondygnacjach i wysokości do 10 m czy szeregowej). Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich i tarasów powyżej 7 metrów w terenach zabudowy jednorodzinnej stanowiłoby nadmierne ograniczenie swobody projektowej, nieznajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach ani w założeniach polityki przestrzennej gminy. Projekt planu miejscowego dopuszcza zróżnicowane formy architektoniczne w ramach jednolitych parametrów urbanistycznych, co pozwala zachować ład przestrzenny przy jednoczesnym poszanowaniu indywidualnych potrzeb inwestorów i współczesnych trendów architektonicznych. Dachy płaskie, jak również tarasy powyżej 7 m wysokości, mogą stanowić element nowoczesnej architektury mieszkaniowej, często związany z energooszczędnością, estetyką oraz funkcjonalnością budynków (np. wąskie działki, potrzeba zagospodarowania dachu).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. h) W odniesieniu do kwestii braku możliwości realizacji funkcji określonej planem na niektórych działkach należy wyjaśnić, że określone w projekcie planu parametry działek jakie mogą powstać w wyniku przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości, nie odnoszą się do parametrów działek ewidencyjnych powstałych w wyniku oddzielenia ich części np. pod poszerzenie drogi – działka budowlana może składać się z kilku działek ewidencyjnych lub ich fragmentów.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.14. Uwagi dotyczące terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U;

Składający uwagę wnoszą o zmianę parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym w terenie oznaczonym symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U, który nie występuje w projekcie natomiast z treści uwagi wynika którego terenu faktycznie dotyczy) i dopuszczenie zabudowy o takich parametrach jak istniejąca.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej zgodnie z polityką przestrzenną i kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Projekt planu miejscowego sporządzono na podstawie i z uwzględnieniem

przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym art. 1 ust. 1 i 2 oraz art. 15 ust. 2. Stosując się do ww. przepisów sformułowano ustalenia dla zaprojektowanych w planie miejscowym terenów o różnym sposobie zagospodarowania, w tym terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 4MN-U.

Zgodnie ze Studium, teren 3MN-U zlokalizowany jest w obszarze B.M.3 i w niewielkiej części B.M.4, dla których (w rozdziale III.2.1.2.Strefa B – miejska, tabela 35) określono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz wskazano jakie funkcje mogą być w ich granicach projektowane. Uwzględniając ww. dokument, położenie terenu w układzie przestrzennym projektowanego osiedla oraz istniejące uwarunkowania zasadnym jest możliwość zabudowy zarówno jednorodzinnej jak i usługowej lub mieszanej. Brak jest przeciwwskazań do ograniczania możliwości zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie możliwości realizacji zabudowy usługowej, wyłącznie z tego powodu, że na działce sąsiedniej taka zabudowa nie występuje. Ze względu na charakter zagospodarowania przedmiotowego terenu jako części projektowanego osiedla miejskiego, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o różnych funkcjach i bardziej intensywnym charakterze. Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich stanowiłoby nadmierne ograniczenie nieznajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach ani w założeniach polityki przestrzennej gminy. Projekt planu miejscowego dopuszcza zróżnicowane formy architektonicznej w ramach jednolitych parametrów urbanistycznych, co pozwala zachować ład przestrzenny przy jednoczesnym poszanowaniu indywidualnych potrzeb inwestorów i współczesnych trendów architektonicznych. Dachy płaskie mogą stanowić element nowoczesnej architektury mieszkaniowej, często związany z energooszczędnością, estetyką oraz funkcjonalnością budynków (np. wąskie działki, potrzeba zagospodarowania dachu).

Zmniejszenie ustalonej w projekcie planu miejscowego wysokości zabudowy do około 9 m nawiązując się jedynie do jednego zespołu zabudowy (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową o wysokości około 9 m) a nie uwzględniając całości założenia jest nieuzasadnione.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.15. Uwagi dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 6MW, 7MW i 7MW-U (obniżenia wysokości zabudowy i ilości kondygnacji);

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców, do czego zobowiązuje określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa polityka przestrzenna i ustalone kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

W obszarze planu miejscowego zaprojektowano zabudowę o zróżnicowanym charakterze, wysokości oraz intensywności zgodnymi z ustaleniami Studium.

Fakt występowania w granicach planu miejscowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów pod bardziej intensywnie zagospodarowanie, które jest uzasadnione z punktu widzenia efektywnego gospodarowania przestrzenią. Zaprojektowane osiedle mieszkaniowe przewidziane jest dla kilkunastu tysięcy mieszkańców i dla takiej liczby (wynikającej z rodzaju dopuszczonej zabudowy, o określonej

intensywności) przewidziano realizację pełnego programu infrastruktury społecznej, ale i komunikacyjnej, i technicznej. Duże nakłady finansowe na zrealizowanie ww. infrastruktury powinny służyć jak największej liczbie mieszkańców i użytkowników przestrzeni. Nie wyklucza to oczywiście konieczności uwzględnienia dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów. Przyjęte w planie miejscowym wskaźniki zagospodarowania terenów oraz ich zabudowy są wielkościami granicznymi, co oznacza, że w procesie realizacji ustaleń planu nie muszą być wykorzystane w pełnym zakresie, zwłaszcza, że przy lokalizowaniu zabudowy, zarówno na podstawie planu miejscowego jak i decyzjach o warunkach zabudowy, obowiązuje respektowanie przepisów ustawy Prawo budowlane i jej rozporządzeń wykonawczych. Pozwolenie na budowę wydane na podstawie ustaleń przedmiotowego planu miejscowego będzie musiało uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 9, który stanowi, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Dla zminimalizowania oddziaływania zabudowy o ustalonej kubaturze, projekt planu reguluje lokalizację przyszłych budynków nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta odsuwa przyszłe budynki wielorodzinne terenów 6MW i 7MW od terenów zabudowy jednorodzinnej 4MN na odległość co najmniej 18-20 m, natomiast dla zabudowy w terenie 7MW-U co najmniej 270 m (należy zaznaczyć, że teren ten nie jest zlokalizowany przy drodze wewnętrznej 16KR (symbol zmieniony po pierwszym wyłożeniu z oznaczenia 17KR).

Formę buforu pełnić będzie również teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 16KR, którego szerokość pozwala dodatkowo na wprowadzenie zieleni przydrożnej, np. w formie szpaleru drzew.

Zgodnie ze Studium, wszystkie przedmiotowe tereny zlokalizowane są w obszarze mieszkaniowym B.M.3 oraz na niewielkich fragmentach B.M.4 i B.M.2, na którym możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 20 m.

Zasadne jest również racjonalne wykorzystanie potencjału wskazanych terenów, do czego obligują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładające obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

W związku z powyższym, po pierwszym wyłożeniu projektu planu w 2025 roku, wprowadzono zmiany dotyczące ww. parametrów jedynie dla części obszaru terenów 6MW i 7MW, nie znajdując podstaw do rozszerzenia ich na cały ich obszar. Zarządzeniem nr 595/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. Prezydent Miasta Rzeszowa uwzględnił postulat dotyczący wysokości i ilości kondygnacji w ww. terenach na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem. Dla terenów 6MW i 7MW na ww. obszarze obniżono wysokość zabudowy do 11 m, a liczbę kondygnacji do 3.

Natomiast dla terenu 7MW-U brak podstaw do zmiany ww. parametrów – teren oddalony jest od zabudowy jednorodzinnej 4MN na odległość około 270 m.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 16. Uwagi dotyczące zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu mieszkańców jako użytkowników tej zabudowy. W związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym

tereny służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchnie terenów zieleni, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Jest to zieleń o charakterze osiedlowym (większym powierzchniowo) i elementarnym.

W projekcie planu miejscowego wskazano tereny zieleni o powierzchni, dostosowanej do szacowanej przyszłej ilości mieszkańców (tj. kilkanaście tysięcy mieszkańców). Jako zieleń osiedlową wyznaczono duże powierzchniowo tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami: ZP oraz US-ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny. Wszystkie tereny razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano ponadto konieczność zabezpieczenia zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m² na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Zieleń jest integralnym elementem wielu terenów wyznaczonych w projekcie planu, np. terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej (KPP-ZP), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP-ZP). Dla wszystkich terenów wskazanych pod zabudowę ustalona niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 50%.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 17. Uwaga dotyczy braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym:

Opracowując projekt planu miejscowego dokonano oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym. Zgodnie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust.3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych z dnia 7 lipca 2023 r.) w toku prac nad projektem planu miejscowego sporządzona została prognoza finansowa dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu, w której oszacowano wpływ ustaleń planu na finanse gminy, zarówno na dochody, jak i wydatki. Jest ona sporządzana, aby ocenić ekonomiczne konsekwencje planu miejscowego i jego wpływu na finanse gminy w przyszłości.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 18 - braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych przed i w trakcie jego opracowywania i przeniesienie ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy bezpośrednio do treści planu miejscowego. Decyzja o warunkach zabudowy (WZ) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dwa odrębne instrumenty planistyczne, funkcjonujące na podstawie różnych przepisów prawnych. Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem indywidualnym na potrzeby konkretnego zamierzenia inwestycyjnego dostosowanym do aktualnej, na czas jej wydawania, sytuacji przestrzennej, na podstawie analizy stanu faktycznego oraz zasad dobrego sąsiedztwa, w sytuacji braku obowiązującego miejscowego planu. Ma ona charakter uznaniowy, czasowy i warunkowy – może zostać zmieniona lub wygaszona w określonych okolicznościach.

Nieuwzględnienia ustaleń takiej decyzji w planie miejscowym przewidział ustawodawca. W art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz.

538) wskazuje na możliwość jej wygaśnięcia w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia. Jest to szczególnie istotne w przypadku kolizji projektowanego publicznego układu komunikacyjnego, który szeroko kwestionuje składająca uwagę. Musi on odpowiadać nie tylko doraźnym potrzebom zlokalizowanych przy nim działek, ale znacznie szerszego obszaru funkcjonalno-przestrzennego, co ma wpływ na klasę przyjętych dróg ich rolę w całym układzie drogowym, a w konsekwencji przejęte parametry, w tym szerokość.

Plan miejscowy w sposób generalny reguluje sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, niezależnie od konkretnych wniosków inwestycyjnych. Jego zapisy muszą być wynikiem zrównoważonego procesu planistycznego, uwzględniającego interes publiczny, uwarunkowania przestrzenne, społeczne i środowiskowe oraz wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przy projektowaniu analizowano stan istniejący, wydane decyzje, ale nie było możliwe pogodzenie wszystkich stron procesu planowania. Przeniesienie ustaleń prowadziłoby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 19 - brak analizy obszaru w zakresie własności,

Opracowując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie, jak to ma miejsce w przypadku wszystkich planów miejscowych, analizowana była struktura własności terenów położonych w jego granicach. Zgodnie z art.1 ust 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prawo własności jest jednym z uwarunkowań, które należy brać pod uwagę przy opracowywaniu planu miejscowego. Nie jest jednak jedynym. Równorzędnie należy uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego, ochrony bezpieczeństwa ludzi, potrzeby interesy publicznego. Należy kształtować również struktury przestrzenne dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zapewniać rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Założeniem planu miejscowego (określonym w uzasadnieniu do uchwały nr LXVIII/1481/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie) jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych dużego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (ok. 140 ha), uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby rozwoju tej części miasta.

W obszarze objętym planem miejscowym udział własności miasta Rzeszów jest znikomy. Nie może on więc stanowić bazy dla decyzji przestrzennych spełniających powyższe wymagania, dlatego inwestycje celu publicznego zostały zaprojektowane na terenach prywatnych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 20 - braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 16 tej ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym nie można formułować ustaleń wykraczających poza zakres dopuszczony ustawą. W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 44 ustalonowartość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

miejscowego. W związku z tym, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego zawierającym normy prawne w postaci przepisów prawnych, tj. nakazy, zakazy i dopuszczenia, nie zawiera wyjaśnień podjętych decyzji przestrzennych. Nie zawiera również odniesień do podmiotów, jednostek, wydziałów, organów, które mają realizować poszczególne ustalenia tego planu. Niezależnie od argumentów prawnych, takie odniesienie jest nieupoważnione na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

29. Uwag wniesionych przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczących terenów dróg publicznych oznaczonych w projekcie planu symbolem 1KDL i KDZ-KDL, jako właściciela działki nr 764/4 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

negatywnego wpływu terenu dróg: 1KDL i KDZ-KDL na istniejącą i przyszłą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w terenie oznaczonym symbolem 3MN-U:

- obniżeniu komfortu życia i zdrowia mieszkańców,
- bezpieczeństwa,
- podniesienia wskaźników akustycznych oraz zanieczyszczenia powietrza.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 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 z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem przepisów art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej

jednostki mieszkaniowej, nawiązujących do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A).

Istotnymi elementami przyszłego układu komunikacyjnego są: droga zbiorcza lub lokalna, oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL (o kierunku przebiegu zgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa) oraz droga lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL. Przebieg dróg 1KDL i KDZ-KDL jest optymalny, a ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tych dróg.

Tereny pod wskazane drogi wytyczono w sposób umożliwiający ich pełną funkcjonalność przy jednoczesnym możliwie minimalnym ograniczeniu zagospodarowania działek, przez które przebiegają. Korekta przebiegu drogi 1KDL oraz jej skrzyżowania z drogą KDZ-KDL nie jest możliwa, gdyż naruszałaby przyjętą koncepcję planistyczną opartą na analizach przeprowadzonych na potrzeby sporządzenia planu oraz opinii i uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami, w tym MZD w Rzeszowie.

Szerokość pasów drogowych została zaprojektowana tak, aby możliwe było w przyszłości zlokalizowanie w jego obrębie jezdni, chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych, miejsc postojowych, a na terenie drogi 1KDL także pasa zieleni pełniącego funkcję izolacyjną.

Parametry techniczne planowanych dróg spełniają wymagania wynikające z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w tym w zakresie wymaganych odległości jezdni od budynków (art. 43).

Wraz z postępującym zagospodarowaniem terenu wzrost natężenia ruchu samochodowego jest nieunikniony, co może prowadzić do wzrostu hałasu i zmiany warunków zamieszkania względem stanu obecnego. Jednakże zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad zagospodarowania organ planistyczny jest zobowiązany do wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych. W niniejszym przypadku nadrzędny pozostaje interes publiczny — zapewnienie efektywnej i bezpiecznej komunikacji publicznej, wraz z uzupełniającymi ją drogami wewnętrznymi (KR), stanowiącymi istotną część infrastruktury służącej całemu osiedlu. Układ drogowy przewiduje zapewnienie odpowiedniego dostępu dla służb ratunkowych, służb komunalnych oraz umożliwia skomunikowanie osiedla z transportem zbiorowym.

Ponadto, należy zaznaczyć, że w przypadku, gdy uchwalenie planu miejscowego uniemożliwia lub istotnie ogranicza dotychczasowe korzystanie z nieruchomości, zgodnie z art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właścicielowi przysługuje prawo do rekompensaty lub roszczenia.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

30. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 8 czerwca 2025 r. oraz pismem wysłanym pocztą elektroniczną dnia 8 czerwca 2025 r. i dnia 9 czerwca 2025 r. do Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie, odesłanym wg kompetencji, dnia 10 czerwca 2025 r., znak pisma: TD.052.5.2024.EK,
31. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem bez daty;
32. Uwagi wniesione przez Pana [REDAKTOWANE], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r.;
33. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 8 czerwca 2025 r.;

34. Uwagi wniesione przez Pana [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r.;
 35. Uwagi wniesione przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 5 czerwca 2025 r.;
 36. Uwagi wniesione przez Pana [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r.;
 37. Uwagi wniesione przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r.;
 38. Uwagi wniesione przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r.;
 39. Uwagi wniesione przez Pana [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r.;
 40. Uwagi wniesione przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 9 czerwca 2025 r.;
 41. Uwagi wniesione przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r.;
- dotyczące:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury;
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDZ,
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP) i 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 7MN-U na 4MN-U);
- 10) terenu drogi lokalnej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
- 11) terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych w planie symbolami: 16KR oraz 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenia terenu 19KR na 18KR);
- 12) terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;

- 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U);
- 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U – zmiany wysokości zabudowy i ilości kondygnacji;
- 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
- 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
- 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
- 19) brak analizy obszaru w zakresie własności;
- 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Uwagi dotyczą przyjętych w projekcie planu rozwiązań w zakresie: komunikacji, w tym publicznej i wewnętrznej, w szczególności przebiegu dróg i lokalizacji przystanków autobusowych, środowiska oraz kształtowania zabudowy; skarżąca kwestionuje przyjęte rozwiązania proponując inne, przy czym nie są one poparte żadnymi analizami lecz stanowią inny „pomysł” na rozwiązanie zagospodarowania terenów projektowanego osiedla, z punktu widzenia mieszkańców istniejącej w granicach planu zabudowy, w szczególności utrzymania stanu istniejącego i nie wprowadzania elementów zagospodarowania, które mogą spowodować zwiększenie aktywności inwestycyjnej terenów; zarzuty dotyczą również zagadnień nie związanych z treścią projektu planu miejscowego, np. udostępniania prezentacji z dyskusji publicznej, skutków ekonomicznych realizacji ustaleń planu, prawidłowości przeprowadzonych analiz przestrzennych,.

Uwagi dotyczą w szczególności:

- 1) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji [zarzut nr 1];
- 2) niekompletności projektu planu miejscowego w załącznikach rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury [zarzut nr 2];
- 3) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR - brak możliwości dogłębnego zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami w zakresie nawiązania do terenów sąsiednich objętych MPZP, rozwiązań komunikacyjnych [zarzut nr 3];
- 4) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych [zarzut nr 4];
- 5) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych [zarzut nr 5];
- 6) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska oraz do uzasadnienia tzw. decyzji środowiskowej na budowę drogi [zarzut nr 6];
- 7) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń (np.: zbiorniki wodne, rowy melioracyjne) terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych, w tym w związku z zamknięciem cieku przepływającego przez Park w Miłocinie, między innymi prowizorycznego łącznika ul. Ropczyckiej z ul. Tarnowską, czy działki nr ewid. 773/30 w terenie oznaczonym w planie symbolem 4MN [zarzut nr 8];
- 8) terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ, m.in. zmiana lokalizacji skrzyżowania projektowanej drogi i przesunięcie jej

- w kierunku zachodnim w stosunku do wcześniejszych projektów i podporządkowania ustaleń w tym zakresie lobbystronom-developerom [zarzut nr 16, nr 22];
- 9) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP, 4MN-U – po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 7MN-U na 4MN-U) [zarzut nr 6, nr 10, nr 11, nr 16], w tym:
- braku informacji w zakresie uwzględnienia uzasadnienia decyzji administracyjnej Wojewody Podkarpackiego (Wydział Ochrony Środowiska) uchylającej decyzję środowiskową dotyczącą niezrealizowanej inwestycji drogowej, tj. projektowanej drogi zbiorczej łączącej ul. Miłocińską w kierunku ul. Krakowskiej do węzła z ul. Tarnowską a następnie do strefy ekonomicznej pomiędzy ul. Parkową i Ropczycką,
 - zmiany lokalizacji drogi – aby przebiegała na granicy różnych terenów zagospodarowania (MN i MW),
 - zmiany przebiegu drogi w taki sposób, aby oś ww. drogi zlokalizować na osi działki nr 780/12,
 - skrócenie drogi KDZ-KDL do terenu drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 10KDL i przeniesienie zatok autobusowych na teren 10ZP i 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 7MN-U na 4MN-U);
 - zmiany kategorii drogi, jej parametrów - zwężenia pasa drogowego drogi zbiorczej lub lokalnej do parametrów drogi lokalnej – aby możliwa była zabudowa działek zlokalizowanych po obydwu stronach drogi, aby właściciele byli równo traktowani,
 - droga będzie stanowić zagrożenie bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców okolicznych nieruchomości, (zanieczyszczenie powietrza, podwyższenie poziomu hałasu, braku wydzielania terenów zielonych stanowiących izolacje);
 - podporządkowanie ustaleń w zakresie drogi lobbystronom-developerom;
- 10) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL – przesunięcie drogi 1KDL (generującej uciążliwości akustyczne, zanieczyszczenie powietrza, obniżającej komfort życia dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej) w kierunku niezabudowanych terenów działek nr 739, 764/5, 758/2, 758/1, 735, 752/2, 733, 752/1, 750/4, 731/4 – co zmniejszy problemy akustyczne, zanieczyszczenie powietrza [zarzut nr 11, nr 12];
- 11) terenów dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami: 16KR oraz 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 19KR na 18KR), [zarzut nr 12, nr 19], w tym:
- a) przesunięcie przebiegu terenu 16KR od granicy działki nr 741/9 i wprowadzenie pomiędzy w/w działkę i teren 16KR pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) korekty przebiegu terenu 16KR aby nie naruszać własności nieruchomości nr 744/2, 744/1 obr. 222,
 - c) korekty terenu 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 19KR na 18KR) – włączenie terenu do drogi zbiorczej lub lokalnej KDZ-KDL
- 12) rozwiązania komunikacyjne w rejonie terenu komunikacji pieszej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP - poszerzenie terenu 1KPP do parametrów drogi pieszorowerowej i drogi ppoż, powiązania z ul. Parkową [zarzut nr 7];
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN [zarzut nr 9 i nr 18], w tym:
- a) zmiany ustalonej dla ww. terenów definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy – aby było możliwe sytuowanie poza nią elementów związanych z budynkiem, np. schodów,
 - b) ograniczenia przeznaczenia terenu 3MN w zakresie zabudowy jednorodzinnej szeregowej do jednolokalowej,

- c) ograniczenia przeznaczenia terenów 1MN, 2MN, 3MN wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - d) zmniejszenia przyjętej maksymalnej wysokości zabudowy i ograniczenia jej do 9 m i dwóch kondygnacji,
 - e) braku ustalonej geometrii dachu– wprowadzenie dla wszystkich tych terenów określenia spadku dachu od 20% do 45%,
 - f) wprowadzenia ustaleń zakazujących tarasów powyżej 7 m,
 - g) brak możliwości realizacji funkcji określonej planem na niektórych działkach;
- 14) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U, który nie występuje w projekcie) [zarzut nr 14];
- 15) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U [zarzut nr 17];
- 16) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego;
- 17) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym [zarzut nr 13];
- 18) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy [zarzut nr 15];
- 19) brak analizy obszaru w zakresie własności [zarzut nr 19];
- 20) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości [zarzut nr 20].

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się – w zakresie pkt 1, pkt 2, pkt 3, pkt 4, pkt 5, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 10, pkt 11, pkt 12, pkt 13, pkt 14, pkt 16, pkt 17, pkt 18, pkt 19 i pkt 20,
- nie uwzględnia się w części – w zakresie pkt 9, pkt 15.

Uzasadnienie:

Ad. 1 i 2 Uwagi dotyczące niekompletności projektu planu miejscowego

Projekt planu miejscowego opracowywany został zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 16 tej ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. przepisy regulują zakres przedmiotowy ustaleń projektu planu miejscowego, tj. jego części tekstowej i części graficznej. Informacja o osobach, które sporządziły projekt planu miejscowego, nie mieści się w zakresie przedmiotowym projektu planu. Zgodnie z § 11 pkt 7, 8 i 16 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informacje te są częścią dokumentacji prac planistycznych.

Częścią planu miejscowego nie są również załączniki będące analizami rozwiązań komunikacyjnych, np. wymienione przez składającą uwagę analizy w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych czy infrastruktury technicznej. Projekt planu zawiera wyniki tych analiz, w postaci konkretnych rozwiązań przestrzennych, zapisanych w formie tekstowej i graficznej, zgodnie z dopuszczanym zakresem ustaleń planu wynikającym z art. 15 ust. 1 i 3 ww. ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 3. Uwaga dotycząca nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu

Prezentacja do projektu planu miejscowego, przedstawiona została w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19 maja 2025 r., w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu

planu miejscowego. Prezentacja ma charakter pomocniczy dla przedstawienia uczestnikom dyskusji publicznej rozwiązań zawartych w projekcie planu. Nie została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej, gdyż nie podlega takiemu obowiązkowi. Nie jest elementem projektu planu miejscowego ani dokumentem formalnym. Jest opracowaniem dodatkowym a jej zawartość ma charakter uznaniowy.

Z projektem planu miejscowego można było zapoznać się szczegółowo w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu tj. od 5 maja 2025 r. do 26 maja 2025 r. W trakcie wyłożenia, a także w trakcie składania uwag, tj. do 6 czerwca projekt dostępny był:

- w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ks. Józefa Jałowego 23a, sala konferencyjna na II piętrze w budynku, w godzinach pracy Biura, tj. od 7.30 do 15.30,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://erzeszow.pl>,
- na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod adresem: brmr.erzeszow.pl,
- na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem <https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rzeszow>.

W tym czasie, w siedzibie Biura, a także telefonicznie, na bieżąco udzielano wyjaśnień dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Wyjaśnień udzielano również w trakcie trwania dyskusji publicznej.

Informacja o obowiązujących dokumentach planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, obowiązujących planach miejscowych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na portalu <https://gis.erzeszow.pl/rzeszow/portal-miasta-rzeszowa>.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. 4. Uwagi dotyczące braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;

Projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej przepisami wykonawczymi, w tym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. przepisy regulują zakres przedmiotowy ustaleń projektu planu, tj. jego części tekstowej i części graficznej. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego (akt normatywny) nie może zawierać wyjaśnień ani informacji (zawarte są one w uzasadnieniu do projektu).

Prawidłowość rozwiązań projektowych w ww. zakresie została potwierdzona w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do tego projektu, poprzedzonej opracowaniem ekofizjograficznym. Do żadnego w ww. dokumentów, nie zostały wniesione zastrzeżenia w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zaproponowana w projekcie planu wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej po zachodniej stronie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Ropczyckiej nie będzie powodowała przeszkód w przewietrzaniu terenu. Wyznaczając tereny tej zabudowy uwzględniono uwarunkowania klimatyczne, w tym południowo-zachodnie i zachodnie kierunku wiatrów występujące na obszarze Rzeszowa. Przewietrzanie terenów odbywać się będzie dodatkowo wyznaczonymi ciągami komunikacyjnymi oraz tereny zieleni położone na kierunkach przeważających wiatrów zapewnią sprawną wymianę powietrza. Zabudowa wielorodzinna o większych wysokościach, zlokalizowana w północnej części terenu projektu mpzp pozostanie bez wpływu na system przewietrzania zabudowy przy ul. Ropczyckiej. Zastosowanie się do ustaleń projektu planu w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą budynków zminimalizuje zagrożenie pogorszenia stanu powietrza.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 5. Uwaga dotycząca braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu reguluje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym zaopatrzenia w wodę do celów bytowych a także zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu planu zaopatrzenie w wodę do celów bytowych odbywać się będzie z sieci wodociągowej. W przypadku barku dostaw, w sytuacjach kryzysowych, kiedy dostęp do wody z wodociągów jest ograniczony lub niemożliwy, studnie głębinowe mogą stanowić źródło zaopatrzenia w wodę i miejscowy plan tego nie zabrania. Ważne jest jednak, aby studnia była odpowiednio przygotowana i spełniała wymagania sanitarne, a woda z niej pobierana była bezpieczna do spożycia. Natomiast woda do celów przeciwpożarowych zgodnie z zapisami zawartymi w projekcie planu pobierana będzie z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Wykorzystanie wody ze studni głębinowych do celów przeciwpożarowych jest możliwe, ale ich efektywne wykorzystanie wymaga spełnienia szeregu wymagań technicznych, przede wszystkim musi być w stanie dostarczyć odpowiednią ilość wody o właściwym ciśnieniu. Zastosowanie studni głębinowych, w tym celu jest możliwe jedynie wówczas, gdy zapewniają odpowiednią wydajność i dostępność, co musi być weryfikowane na etapie inwestycyjnym i technicznym – nie planistycznym.

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030), obowiązek zapewnienia odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych spoczywa na gminie i powinien być realizowany przede wszystkim z wykorzystaniem sieci wodociągowej (o odpowiednim ciśnieniu i wydajności), zbiorników przeciwpożarowych, naturalnych lub sztucznych cieków i zbiorników wodnych spełniających określone warunki techniczne (§ 4 ust. 4–6 ww. rozporządzenia).

Studnie głębinowe, choć mogą pełnić funkcję alternatywnego źródła wody w sytuacjach kryzysowych (np. awarii sieci), nie stanowią obowiązkowego elementu planistycznego wynikającego z przepisów planowania przestrzennego. Ich ewentualne wykorzystanie do celów bytowych lub przeciwpożarowych wymaga oddzielnej oceny technicznej, sanitarnej i uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i ochronę zdrowia. Plan miejscowy nie zabrania lokalizacji studni, jednak nie określa ich obowiązkowego zabezpieczenia, gdyż nie jest to przedmiotem regulacji planistycznych.

Ponadto w toku procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu, żaden z organów, w tym odpowiedzialnych za gospodarkę wodną, ochronę środowiska, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, nie zgłosiły uwag dotyczących konieczności zabezpieczenia istniejących studni głębinowych, ani ich wykorzystania w sytuacjach kryzysowych, w tym pożarowych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.6. Uwagi dotyczące braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;

Stosownie do przepisów art. 46 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, do projektu planu miejscowego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, poprzedzona opracowaniem ekofizjograficznym (sporządzonym na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.).

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem § 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi o konieczności wykorzystania informacji wynikających z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Jak wynika w ww. opracowań, na terenie objętym planem miejscowym nie stwierdzono obecności udokumentowanych siedlisk roślin objętych ochroną gatunkową ani miejsc lęgowych zwierząt chronionych w granicach obszaru objętego planem. Takie informacje nie zostały również przekazane przez żadne z instytucji lub organów uczestniczących w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany w ww. zakresie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo z dnia 4.02.2025 r., znak WOOŚ.410.4.131.2024.AP.9).

W Opracowaniu ekofizjograficznym, opisano warunki gruntowo-wodne występujące na obszarze objętym planem. Wskazano, że nie zidentyfikowano lokalizacji torfowisk. Informacje o przeprowadzonych odwiertach i badaniach geotechnicznych, jeśli są dostępne, stanowią materiały towarzyszące inwestycjom i nie są wymaganym elementem planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 7. Uwagi dotyczące nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;

W § 8 ust. 2 pkt 5 projektu uchwały (tekstu projektu planu miejscowego) zawarto ustalenia dotyczące gospodarowania wodami opadowymi.

Projekt planu miejscowego reguluje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym gospodarowanie wodami opadowo-roztopowymi formułując następujące ustalenia:

- dla terenów komunikacji i parkingów (w tym miejsc do parkowania) – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
- dla pozostałych terenów – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ.

Poprzez błękitno-zieloną infrastrukturę rozumie się infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne. System ten poprzez swoje zasadnicze działanie będzie regulował gospodarkę wodną na terenie objętym mpzp między innymi poprzez ochronę przed zalewaniem podczas intensywnych opadów deszczu.

Zgodnie z powyższymi regulacjami projekt planu nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, lecz formułuje ogólne zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, tworząc ramy do ich zgodnego z prawem wdrożenia. Jest to zgodnie z dopuszczalnym zakresem ustaleń planu miejscowego określonym w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 11 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.8. Uwag dotyczących terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ;

Jednym z głównych elementów planowanej infrastruktury drogowej jest teren drogi publicznej głównej lub zbiorczej, oznaczony w planie symbolem KDG-KDZ. Jest to element podstawowego układu komunikacyjnego miasta. Przebieg tej drogi został wyznaczony już w pierwszych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i został utrzymany w kolejnych dokumentach planistycznych, w tym w uchwalonym w 2023 roku, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

W uwadze wniesiono zarzut dotyczący zmiany lokalizacji skrzyżowania projektowanych dróg oznaczonych symbolami 1KDZ-KDL i KDG-KDZ, a także w załączniku graficznym wskazano postulat całkowitej likwidacji odcinka drogi KDZ-KDL, czyli eliminacji przedmiotowego skrzyżowania. Postulat ten jest w całości niezgodny z rozwiązaniami przyjętymi w Studium a w konsekwencji w planie miejscowym.

Droga KDZ-KDL ma za zadanie zapewnienie powiązań terenów objętych planem z istniejącym i projektowanym miejskim układem drogowym, w tym z planowaną drogą łączącą ul. Krakowską z ul. Warszawską i ul. Krogulskiego. Należy podkreślić, że już w 2012 r. (przed przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu) opracowana została koncepcja przebiegu tego odcinka drogi, przewidując jego włączenie do drogi KDG-KDZ w rejonie ul. Tarnowskiej.

W toku prac nad planem miejscowym, na podstawie przeprowadzonych analiz komunikacyjnych, dokonano korekty lokalizacji tego włączenia. Zmiana ta podyktowana była potrzebą poprawy przepustowości, zapewnienia racjonalnego przebiegu układu drogowego oraz dostosowania do aktualnych uwarunkowań. Projekt planu w takiej formie został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zarzut, jakoby zmiana lokalizacji skrzyżowania została dokonana w celu realizacji interesów właścicieli sąsiednich działek (w tym inwestora lub dewelopera), nie znajduje potwierdzenia w dokumentacji planistycznej ani w wynikach analiz przestrzennych i komunikacyjnych. Projektowany układ drogowy nie został opracowany w odniesieniu do potrzeb pojedynczych inwestorów, lecz jako element kompleksowego rozwiązania przestrzennego dla tej części osiedla Przybyszówka oraz miasta Rzeszowa. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność układu komunikacyjnego, bezpieczeństwo ruchu drogowego i zgodność z polityką przestrzenną miasta.

Przypisywanie decyzjom planistycznym motywacji o charakterze prywatnym jest bezzasadne i nieoparte żadnymi argumentami. Zmiana przebiegu połączenia drogowego została dokonana z zachowaniem nadrzędnej zasady interesu publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i standardy planistyczne.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.9. Uwagi dotyczące terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, drogi lokalnej 10 KDL oraz terenów z nimi sąsiadujących (2MN, 3MN, 10ZP), a także terenu 4MN-U (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu z 7MN-U na 4MN-U).

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób umożliwiający powstaniu prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Realizacja tego celu wymaga nie tylko wyznaczenia terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również zabezpieczenia terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym odpowiedniego układu komunikacyjnego.

Obecny układ drogowy w obszarze objętym planem jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę dla potencjalnie kilkunastotysięcznego osiedla. Brakuje podstawowego układu drogowego oraz uzupełniających go dróg wewnętrznych, pieszych

i rowerowych. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz aspekty ekonomiczne. W szczególności wskazuje się na potrzebę kształtowania struktur przestrzennych w sposób minimalizujący transportochłonność, umożliwiający wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka przemieszczania się, a także zapewniający dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

Projektowany układ drogowy, w tym przedmiotowa droga KDZ-KDL, stanowi wynik kompleksowej analizy uwarunkowań obszaru objętego planem, uwzględniającej politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, wyrażoną w dokumencie planistycznym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Rozwiązania te są również zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych dla terenów sąsiednich (m.in. nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”), przepisami prawa oraz wynikami procedur planistycznych (uzgodnień i opinii, w tym Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie), jak również analiz środowiskowych i drogowych przeprowadzonych na potrzeby sporządzenia planu.

Na potrzeby planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, a projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Sporządzone w toku procedury planistycznej dokumenty potwierdzają prawidłowość przyjętych rozwiązań, w tym w zakresie układu komunikacyjnego. W związku z powyższym zarzut składających uwagi dotyczący braku odniesienia się do uzasadnienia decyzji Wojewody Podkarpackiego uchylającej decyzję środowiskową dla projektowanej drogi zbiorczej w projekcie ZRID z 2012 roku jest bezzasadny.

Postulat Składających uwagę zmiany przebiegu ww. drogi wiązałby się z istotnym naruszeniem założeń planu miejscowego „Dworskie Ogrody”, a także zaburzeniem spójności układu funkcjonalno-przestrzennego. Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren drogi KDZ-KDL został zaprojektowany tak, by zabezpieczyć podstawowe elementy składowe drogi tej klasy – umożliwiając lokalizację w jej pasie nie tylko jezdni, ale również dróg dla pieszych i rowerów, zatok autobusowych, a także terenów zieleni, które pełnią m.in. funkcję izolacyjną. Parametry drogi są zgodne z wymaganiami przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).

Rolą drogi KDZ-KDL jest zapewnienie obsługi terenów zabudowy transportem publicznym, co wiąże się m.in. z koniecznością zachowania powiązań w systemie komunikacyjnym istniejącym i projektowanym. Zasadność określenia rezerwy terenu pod budowę ww. drogi została potwierdzona już na etapie sporządzenia Studium (m.in. na podstawie analiz natężenia ruchu na sieci drogowej). Rozmieszczenie terenów zatok autobusowych jest sprawą wtórną i uzależnione jest w szczególności od konieczności spełnienia przepisów szczególnych, w tym ww. Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

Rozmieszczenie zatok autobusowych wynika z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi komunikacyjnej obszaru planu i oparta jest na przesłankach:

- bezpieczeństwa – zatoka musi znajdować się w miejscu zapewniającym odpowiednią widoczność dla kierowców i pieszych; wymaga zachowania odpowiedniej długości zatoki oraz promienia skrętu dla autobusów, co znacząco ogranicza możliwości jej przesunięcia,
- dostępności dla mieszkańców – zatoka jest elementem planowanego systemu transportu publicznego dla nowego osiedla oraz terenów sąsiednich,
- uwarunkowań własnościowych – brak jest możliwości przesunięcia zatoki poza wskazaną działkę bez naruszenia interesu publicznego lub ingerencji w nieruchomości prywatne osób trzecich,
- realizacji celu publicznego – infrastruktura transportu zbiorowego, w tym zatoka autobusowa, stanowi inwestycję celu publicznego realizującą zadania własne gminy w zakresie planowania przestrzennego i zapewnienia dostępności transportowej.

Wobec powyższego nie można również uwzględnić żądania Składających uwagi dotyczącego skrócenia drogi KDZ-KDL do drogi 10KDL oraz połączenia jej z ul. Tarnowską, a także przeniesienia zatok autobusowych na teren zieleni urządzonej 10ZP oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 4MN-U, wraz z przesunięciem przebiegu drogi w kierunku wschodnim, tj. ku granicom planu.

Ze względu na liczne głosy sprzeciwu oraz znaczące niezadowolenie mieszkańców ul. Ropczyckiej i terenów sąsiednich, w tym osoby składającej uwagę, dokonano korekty parametrów projektowanej drogi KD w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te wprowadzono na podstawie Zarządzenia Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r. w zakresie dopuszczalnym ze względu na geometrię drogi, pomimo że pierwotny projekt został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz standardami planistycznymi i komunikacyjnymi. Zmiany dotyczyły przesunięcia linii pasa drogi w kierunku wschodnim i zakresu niezbędnego wyposażenia drogi. Pozwoliło to zmniejszenie pasa drogowego o ok. 4 m, i nieznaczne przesunięcie osi drogi w kierunku wschodnim (na fragmencie od drogi 1KDL do dróg: 9KDL i 10KDL).

Projektowany układ drogowy nie został opracowany w odniesieniu do potrzeb pojedynczych inwestorów (dewelopera), co zarzucają składający uwagę, lecz jako element kompleksowego rozwiązania przestrzennego dla tej części osiedla Przybyszówka oraz miasta Rzeszowa. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność układu komunikacyjnego, bezpieczeństwo ruchu drogowego. Należy podkreślić, że wyznaczony w planie teren zarówno pod drogę KDZ-KDL jak i ww. skrzyżowanie jest wynikiem konsekwentnej realizacji dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rzeszowa. Przypisywanie decyzjom planistycznym motywacji o charakterze prywatnym jest bezzasadne i nieoparte żadnymi argumentami. Zmiana przebiegu połączenia drogowego została dokonana z zachowaniem nadrzędnej zasady interesu publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i standardy planistyczne.

Wobec powyższego, uwagi w części nie uwzględnia się.

Ad.10. Uwagi dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL.

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 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 z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Istniejący układ komunikacyjny w obszarze planu jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów wskazanych pod zabudowę dla kilkunastotysięcznego osiedla mieszkaniowego.

Projekt planu został sporządzony z uwzględnieniem przepisów art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników rozwijającej się nowej jednostki mieszkaniowej, nawiązujących do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A).

Istotnymi elementami przyszłego układu komunikacyjnego są: droga zbiorcza lub lokalna, oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL (o kierunku przebiegu zgodnym ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa) oraz droga lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL. Przebieg dróg 1KDL i KDZ-KDL jest optymalny, a ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tych dróg.

Tereny pod ww. drogi wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Korekta przebiegu projektowanej drogi lokalnej 1KDL i skrzyżowania z drogą KDZ-KDL jest nieuzasadniona. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają nie tylko istniejące zagospodarowanie i zabudowę, ale także projektowane zagospodarowanie na podstawie uchwały, tzw. „lex developer”. Szerokość zabezpieczonego pasa drogowego umożliwi w przyszłości w jego granicach zlokalizowanie nie tylko jezdni ale także chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych, miejsc postojowych. Istotnym dla mieszkańców jest również fakt zabezpieczenia w granicach tych dróg terenów pod zieleń, która będzie spełniać między innymi funkcje izolacyjną.

Przy postępującym zagospodarowaniu obszaru wzrost ruchu samochodowego jest nieunikniony i niesie ze sobą konsekwencje np. w postaci wzrostu poziomu hałasu czy zmiany komfortu zamieszkania w stosunku do stanu istniejącego, dlatego istotną jest odpowiednia rezerwa terenu pod drogę, tak aby uwzględnić w jej pasie odpowiedniej szerokości zieleń izolacyjną.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W niniejszym przypadku nadrzędny jest interes publiczny – komunikacja publiczna jako element infrastruktury służącej ogółowi mieszkańców. Jej lokalizacja i parametry wynikają z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi przyszłej jednostki mieszkalnej, poprawiając tym samym bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.11. Uwagi dotyczące terenów dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami: 16KR oraz 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie terenu 19KR na 18KR).

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej. Układ ten wymaga wspomagania poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym tereny 16 KR i 18KR. Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do obsługi sąsiadującej z nimi terenów zabudowy. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom i użytkownikom usług bezpieczeństwo, poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną, lepszy i czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

Ze względu na powyższe, w tym nieznaczne ich oddziaływanie na otoczenie nieuzasadnione jest przesunięcia terenu drogi 16KR w celu wprowadzenia dodatkowego terenu zieleni stanowiącego bufor pomiędzy istniejącą zabudową na terenie 3MN-U a zabudową wielorodzinną wyznaczoną w projekcie planu na terenie 8MW-. Przyjęte szerokości wydzielonych terenów pod drogi wewnętrzne, w tym między innymi drogę 16KR, dają szansę zagospodarowanie ich części pod nasadzenia zielenią niską lub wysoką, pełniącą między innymi dodatkową rolę izolacyjną dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Odsunięcie ww. drogi od granicy działki 741/9 nie jest uzasadnione. Niecelowe jest również dodatkowe powiązanie drogi 18KR z drogą KDZ-KDL, która została zaprojektowana z uwzględnieniem jej roli, uwarunkowań przestrzennych, istniejącego i projektowanego układu działek.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.12. Uwagi dotyczące terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP;

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 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.

W ramach projektu opracowano układ komunikacyjny obejmujący sieć dróg publicznych, komunikację wewnętrzną, pieszą i rowerową, a także zapewniający dostępność terenu dla służb ratunkowych i technicznych.

Wydzielenie terenu 1KPP – samorządowego publicznego ciągu pieszego – wynika z potrzeby zapewnienia powiązań między istniejącym osiedlem a nowoprojektowaną zabudową w obszarze planu. Ciąg ten jest kontynuacją ciągów pieszych w zieleni urządzonej, oznaczonych w obowiązującym planie symbolem 1ZPI (MPZP nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie – część A), tworząc nieprzerwane i bezpieczne połączenie piesze między osiedlem Miłocin a nowymi terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dostępność w celach ochrony przeciwpożarowej obszaru objętego planem i terenów sąsiednich została zabezpieczona poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oraz publiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Projekt planu nie przewiduje potrzeby ani uzasadnienia dla prowadzenia drogi pożarowej przez teren 1KPP, który pełni inną funkcję. Ponadto należy zaznaczyć, że takie rozwiązanie uwzględnia wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na sąsiednich działkach a ich właściciele wnoszą o likwidację ww. ciągu w przyjętym w planie przebiegu a nie jego poszerzanie. Przyjęte rozwiązanie jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.13. Uwagi dotyczą terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców, do czego zobowiązuje określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa polityka przestrzenna i ustalone kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.). Zakres ustaleń planu miejscowego określają przepisy ww. ustawy wraz z jej rozporządzeniami wykonawczymi.

Zgodnie z art. 15 ust. pkt 6 ww. ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, 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. Projekt planu spełnia powyższe wymogi. Przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenów uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym istniejący sposób zagospodarowania terenów, co nie oznacza konieczności powtarzania przyjętych w stanie istniejącym rozwiązań przestrzennych realizowanych na podstawie jednostkowych decyzji o warunkach zabudowy. Do projektu planu miejscowego zostało sporządzone uzasadnienie, udostępnione wraz z projektem planu do publicznego względu, w którym zostały wyjaśnienia przyjęte rozwiązania projektowe w zakresie wymaganym ustawą.

Ad. a)

Wyznaczenie linii zabudowy jest obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego w sytuacji, gdy teren przylega do drogi. Linia zabudowy kształtuje zabudowę wzdłuż tej drogi i ma zapewnić bezpieczeństwo związane z jej użytkowaniem, tj. zachowanie odpowiedniej odległości pod krawędzi jezdni, stosownie do przepisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889 Na przedmiotowych terenach linia zabudowy została wyznaczona w odległości ok. 5 m od granicy z pasem drogowym, co zapewnia możliwość właściwego zagospodarowania działki w jej frontowej części (np. wjazd i zatrzymaniem samochodu pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem). Taki sposób wyznaczenia linii nie eliminuje możliwości zlokalizowania elementów budynku, takich jak daszki nad wejściem, schody zewnętrzne, podjazdy, rampy a nawet wind, wymienionych w piśmie składającej uwagę. Wyznaczona linia zgodnie z definicją nie pozwala na jej przekroczenie w kierunku drogi, ale umożliwia odsunięcie budynku w głąb działki. Zapisy planu nie ograniczają więc możliwości zaprojektowania i realizacji domu jednorodzinnego na działkach terenów MN.

Ponadto należy podkreślić, że w planach miejscowych dla miasta Rzeszowa przyjęto ujednolicony słowniczek pojęć stosowanych w projektach planów miejscowych, co ma poprawić czytelność prawa miejscowego i wyeliminować trudności interpretacyjne na etapie wydawania pozwoleń na budowę. W związku z tym, nie jest zasadna zmiana definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W projekcie planu po pierwszym wyłożeniu (zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa nr 595/2025 r. z dnia 30 czerwca 2025 r.) wprowadzono do ustaleń planu dodatkowe zapisy dotyczące linii zabudowy dla istniejących budynków zlokalizowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 3MN i 4MN, w przypadku, gdy elementy tych budynków, w szczególności ganek, weranda, schody i inne, wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczonych w tych terenach dopuszcza się przebudowę, remont lub nadbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu dla tych terenów

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.b) Uwzględnienie żądania zawartego w uwadze, dotyczącego ograniczenia liczby lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN nie jest możliwe, ponieważ wykracza poza dopuszczalny zakres ustaleń planu i jest niezgodne z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2026 poz. 524 z późn. zm.) przez „budynek mieszkalny jednorodzinny - należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu

mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.”

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad c) W obszarze planu miejscowego, na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustalono możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej zgodnie z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Tereny te zlokalizowane są w obszarze B.M.1, dla którego Studium (w rozdziale III.2.1.2.Strefa B – miejska, tabela 35) wskazuje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej. Uwzględniając istniejącą zabudowę mieszkaniową obszaru w granicach planu i poza nim zasadnym było ustalenie możliwości zabudowy tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o różnym sposobie zabudowy. Ze względu na charakter zagospodarowania terenu jakim jest projektowane osiedle miejskie, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o bardziej intensywnym charakterze, czyli zabudowy szeregowej. Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad d, e, f) Biorąc pod uwagę parametry istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej w obszarze terenów MN (wysokość istniejącej zabudowy – od 9 m do 10 m) oraz ustalenia Studium dla przedmiotowego terenu, żądanie zawarte w uwadze, dotyczące zmniejszenia maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m należy uznać jako bezzasadne.

Ze względu na charakter zagospodarowania terenu jakim jest projektowane osiedle miejskie, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o bardziej intensywnym charakterze (np. o trzech kondygnacjach i wysokości do 10 m czy szeregowej). Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich i tarasów powyżej 7 metrów w terenach zabudowy jednorodzinnej stanowiłoby nadmierne ograniczenie swobody projektowej, nieznajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach ani w założeniach polityki przestrzennej gminy. Projekt planu miejscowego dopuszcza zróżnicowane formy architektoniczne w ramach jednolitych parametrów urbanistycznych, co pozwala zachować ład przestrzenny przy jednoczesnym poszanowaniu indywidualnych potrzeb inwestorów i współczesnych trendów architektonicznych. Dachy płaskie, jak również tarasy powyżej 7 m wysokości, mogą stanowić element nowoczesnej architektury mieszkaniowej, często związany z energooszczędnością, estetyką oraz funkcjonalnością budynków (np. wąskie działki, potrzeba zagospodarowania dachu).

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. g) W odniesieniu do kwestii braku możliwości realizacji funkcji określonej planem na niektórych działkach należy wyjaśnić, że określone w projekcie planu parametry działek jakie mogą powstać w wyniku przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości, nie odnoszą się do parametrów działek ewidencyjnych powstałych w wyniku oddzielenia ich części np. pod poszerzenie drogi – działka budowlana może składać się z kilku działek ewidencyjnych lub ich fragmentów.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.14. Uwagi dotyczące terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U:

Składający uwagę wnoszą o zmianę parametrów zabudowy ustalonych w planie miejscowym w terenie oznaczonym symbolem 3MN-U (w piśmie omyłkowo podano 13 MN-U, który nie występuje w projekcie natomiast z treści uwagi wynika którego terenu faktycznie dotyczy) i dopuszczenie zabudowy o takich parametrach jak istniejąca.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej zgodnie z polityką przestrzenną i kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Projekt planu miejscowego sporządzono na podstawie i z uwzględnieniem przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym art. 1 ust. 1 i 2 oraz art. 15 ust. 2. Stosując się do ww. przepisów sformułowano ustalenia dla zaprojektowanych w planie miejscowym terenów o różnym sposobie zagospodarowania, w tym terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 4MN-U.

Zgodnie ze Studium, teren 3MN-U zlokalizowany jest w obszarze B.M.3 i w niewielkiej części B.M.4, dla których (w rozdziale III.2.1.2. Strefa B – miejska, tabela 35) określono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz wskazano jakie funkcje mogą być w ich granicach projektowane. Uwzględniając ww. dokument, położenie terenu w układzie przestrzennym projektowanego osiedla oraz istniejące uwarunkowania zasadnym jest możliwość zabudowy zarówno jednorodzinnej jak i usługowej lub mieszanej. Brak jest przeciwwskazań do ograniczania możliwości zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie możliwości realizacji zabudowy usługowej, wyłącznie z tego powodu, że na działce sąsiedniej taka zabudowa nie występuje. Ze względu na charakter zagospodarowania przedmiotowego terenu jako części projektowanego osiedla miejskiego, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o różnych funkcjach i bardziej intensywnym charakterze. Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich stanowiłoby nadmierne ograniczenie nieznajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach ani w założeniach polityki przestrzennej gminy. Projekt planu miejscowego dopuszcza zróżnicowane formy architektonicznej w ramach jednolitych parametrów urbanistycznych, co pozwala zachować ład przestrzenny przy jednoczesnym poszanowaniu indywidualnych potrzeb inwestorów i współczesnych trendów architektonicznych. Dachy płaskie mogą stanowić element nowoczesnej architektury mieszkaniowej, często związany z energooszczędnością, estetyką oraz funkcjonalnością budynków (np. wąskie działki, potrzeba zagospodarowania dachu).

Zmniejszenie ustalonej w projekcie planu miejscowego wysokości zabudowy do około 9 m nawiązując się jedynie do jednego zespołu zabudowy (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową o wysokości około 9 m) a nie uwzględniając całości założenia jest nieuzasadnione.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad.15. Uwagi dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW i 8MW-U – obniżenia wysokości zabudowy i ilości kondygnacji;

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców, do czego zobowiązuje określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa polityka przestrzenna i ustalone kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

W obszarze planu miejscowego zaprojektowano zabudowę o zróżnicowanym charakterze, wysokości oraz intensywności zgodnymi z ustaleniami Studium.

Fakt występowania w granicach planu miejscowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenów pod bardziej intensywne zagospodarowanie, które jest uzasadnione z punktu widzenia efektywnego gospodarowania przestrzenią. Zaprojektowane osiedle mieszkaniowe przewidziane jest dla kilkunastu tysięcy mieszkańców i dla takiej liczby (wynikającej z rodzaju dopuszczonej zabudowy, o określonej intensywności) przewidziano realizację pełnego programu infrastruktury społecznej, ale i komunikacyjnej, i technicznej. Duże nakłady finansowe na zrealizowanie ww. infrastruktury powinny służyć jak największej liczbie mieszkańców i użytkowników przestrzeni. Nie wyklucza to oczywiście konieczności uwzględnienia dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów. Przyjęte w planie miejscowym wskaźniki zagospodarowania terenów oraz ich zabudowy są wielkościami granicznymi, co oznacza, że w procesie realizacji ustaleń planu nie muszą być wykorzystane w pełnym zakresie, zwłaszcza, że przy lokalizowaniu zabudowy, zarówno na podstawie planu miejscowego jak i decyzjach o warunkach zabudowy, obowiązuje respektowanie przepisów ustawy Prawo budowlane i jej rozporządzeń wykonawczych. Pozwolenie na budowę wydane na podstawie ustaleń przedmiotowego planu miejscowego będzie musiało uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 9, który stanowi, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Dla zminimalizowania oddziaływania zabudowy o ustalonej kubaturze, projekt planu reguluje lokalizację przyszłych budynków nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta odsuwa przyszłe budynki wielorodzinne terenów 5MW, 6MW i 7MW od terenów zabudowy jednorodzinnej 4MN na odległość co najmniej 18-20 m, natomiast dla zabudowy w terenie 8MW-U co najmniej 26-30 m. Formę buforu pełnić będzie również teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 16KR, którego szerokość pozwala dodatkowo na wprowadzenie zieleni przydrożnej, np. w formie szpaleru drzew. Zgodnie ze Studium, wszystkie przedmiotowe tereny zlokalizowane są w obszarze mieszkaniowym B.M.3 oraz na niewielkich fragmentach B.M.4 i B.M.2, na którym możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości do 20 m.

Zasadne jest również racjonalne wykorzystanie potencjału wskazanych terenów, do czego obligują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładające obowiązek efektywnego gospodarowania przestrzenią z uwzględnieniem jej walorów ekonomicznych.

W związku z powyższym, po pierwszym wyłożeniu projektu planu w 2025 roku, wprowadzono zmiany dotyczące ww. parametrów jedynie dla części obszaru poszczególnych terenów, nie znajdując podstaw do rozszerzenia ich na cały obszar tych terenów.

Zarządzeniem nr 595/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. Prezydent Miasta Rzeszowa uwzględnił postulat dotyczący wysokości i ilości kondygnacji w ww. terenach na obszarze oznaczonym w części graficznej planu miejscowego szrafem. Dla terenów 5MW, 6MW i 7MW na ww. obszarze obniżono wysokość zabudowy do 11 m, a liczbę kondygnacji do 3. Natomiast dla terenu 8MW-U obniżono wysokość do 14 m, a liczbę kondygnacji do 4.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 16. Uwagi dotyczące zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu miejscowego:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu mieszkańców jako użytkowników tej zabudowy. W związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym tereny służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchnie terenów zieleni, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Jest to zieleń o charakterze osiedlowym (większym powierzchniowo) i elementarnym.

W projekcie planu miejscowego wskazano tereny zieleni o powierzchni, dostosowanej do szacowanej przyszłej ilości mieszkańców (tj. kilkanaście tysięcy mieszkańców). Jako zieleń osiedlową wyznaczono duże powierzchniowo tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami: ZP oraz US-ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny. Wszystkie tereny razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano ponadto konieczność zabezpieczenia zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m² na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Zieleń jest integralnym elementem wielu terenów wyznaczonych w projekcie planu, np. terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej (KPP-ZP), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP-ZP). Dla wszystkich terenów wskazanych pod zabudowę ustalona niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 50%.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad. 17. Uwaga dotyczy braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym:

Opracowując projekt planu miejscowego dokonano oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym. Zgodnie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust.3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych z dnia 7 lipca 2023 r.) w toku prac nad projektem planu miejscowego sporządzona została prognoza finansowa dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu, w której oszacowano wpływ ustaleń planu na finanse gminy, zarówno na dochody, jak i wydatki. Jest ona sporządzana, aby ocenić ekonomiczne konsekwencje planu miejscowego i jego wpływu na finanse gminy w przyszłości.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad.18. Uwaga dotyczy braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych przed i w trakcie jego opracowywania i przeniesienie ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy bezpośrednio do treści planu miejscowego. Decyzja o warunkach zabudowy (WZ) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dwa odrębne instrumenty planistyczne, funkcjonujące na podstawie różnych

przepisów prawnych. Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem indywidualnym na potrzeby konkretnego zamierzenia inwestycyjnego dostosowanym do aktualnej, na czas jej wydawania, sytuacji przestrzennej, na podstawie analizy stanu faktycznego oraz zasad dobrego sąsiedztwa, w sytuacji braku obowiązującego miejscowego planu. Ma ona charakter uznaniowy, czasowy i warunkowy – może zostać zmieniona lub wygaszona w określonych okolicznościach.

Nieuwzględnienia ustaleń takiej decyzji w planie miejscowym przewidział ustawodawca. W art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz.538) wskazuje na możliwość jej wygaśnięcia w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia. Jest to szczególnie istotne w przypadku kolizji projektowanego publicznego układu komunikacyjnego, który szeroko kwestionuje składająca uwagę. Musi on odpowiadać nie tylko doraźnym potrzebom zlokalizowanych przy nim działek, ale znacznie szerszego obszaru funkcjonalno-przestrzennego, co ma wpływ na klasę przyjętych dróg ich rolę w całym układzie drogowym, a w konsekwencji przejęte parametry, w tym szerokość.

Plan miejscowy w sposób generalny reguluje sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, niezależnie od konkretnych wniosków inwestycyjnych. Jego zapisy muszą być wynikiem zrównoważonego procesu planistycznego, uwzględniającego interes publiczny, uwarunkowania przestrzenne, społeczne i środowiskowe oraz wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przy projektowaniu analizowano stan istniejący, wydane decyzje, ale nie było możliwe pogodzenie wszystkich stron procesu planowania. Przeniesienie ustaleń prowadziłoby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 19 - brak analizy obszaru w zakresie własności,

Opracowując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie, jak to ma miejsce w przypadku wszystkich planów miejscowych, analizowana była struktura własności terenów położonych w jego granicach. Zgodnie z art.1 ust 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym własności jest jednym z uwarunkowań, które należy brać pod uwagę przy opracowywaniu planu miejscowego. Nie jest jednak jedynym. Równorzędnie należy uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego, ochrony bezpieczeństwa ludzi, potrzeby interesy publicznego. Należy kształtować również struktury przestrzenne dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, zapewniać rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Założeniem planu miejscowego (określonym w uzasadnieniu do uchwały nr LXVIII/1481/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie) jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych dużego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej (ok. 140 ha), uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby rozwoju tej części miasta.

W obszarze objętym planem miejscowym udział własności miasta Rzeszów jest znikomy. Nie może on więc stanowić bazy dla decyzji przestrzennych spełniających powyższe wymagania, dlatego inwestycje celu publicznego zostały zaprojektowane na terenach prywatnych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 20 - braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 16 tej ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym nie można formułować ustaleń wykraczających poza zakres dopuszczony ustawą. W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustalono wartość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego. W związku z tym, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego zawierającym normy prawne w postaci przepisów prawnych, tj. nakazy, zakazy i dopuszczenia, nie zawiera wyjaśnień podjętych decyzji przestrzennych. Nie zawiera również odniesień do podmiotów, jednostek, wydziałów, organów, które mają realizować poszczególne ustalenia tego planu. Niezależnie od argumentów prawnych, takie odniesienie jest nieupoważnione na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

42. Uwagi wniesione przez Pana [REDAKTOWANE], reprezentowanego przez pełnomocnika, radcę prawnego Pana [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem z dnia 6 czerwca 2025 r., dotyczące terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDD, jako właściciela działki nr 552/3 obr. 222,

Uwagi dotyczą:

- terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem ZP – zmiany przeznaczenia działki nr 551/3 obr. 222 z terenu w części oznaczonego symbolem 1ZP (teren zieleni urządzonej) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN-U albo terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej MN-MW,
- zmiana przebiegu drogi 1KDD w sposób równoległy do drogi 1KDL, co umożliwi poszerzenie terenu 4MN-MW (zmiana oznaczenia z 5MN-MW na 4MN-MW) i przeznaczenia działki 552/3 pod zabudowę.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod zabudowę, lecz również stworzenie warunków zapewniających jej prawidłowe funkcjonowanie. Obejmuje to zarówno wskazanie terenów pod zabudowę, ale również zabezpieczenie przestrzeni pod rozwój infrastruktury technicznej, społecznej oraz terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.

Zgodnie z kierunkami określonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa*, przyjętym uchwałą Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. (Nr XXXV/1890/2023), jednym z kluczowych założeń polityki przestrzennej miasta jest zapewnienie powszechnego dostępu mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej.

W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchnie tych terenów, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Jest to zieleń o charakterze osiedlowym (większym powierzchniowo) i elementarnym. Ustalenia Studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust.3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych z dnia 7 lipca 2023 r.) są wiążące dla organu gminy przy sporządzeniu planów miejscowych.

W projekcie planu miejscowego wskazano zatem tereny zieleni o powierzchni, dostosowanej do prognozowanej liczby przyszłych mieszkańców, tj. kilkunastu tysięcy i wymagań Studium. Jako zielenią osiedlową wyznaczono m.in. duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP – do zagospodarowania pod ogólnodostępny, publiczny park osiedlowy.

Zielenią urządzoną stanowi istotny element struktury projektowanego osiedla – nie tylko ze względu na funkcje wypoczynkowe, ale również poprzez korzystny wpływ na klimat lokalny, zdrowie mieszkańców oraz estetykę przestrzeni. Ograniczanie powierzchni wyznaczonych terenów zieleni, jest nieuzasadnione i niezgodne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium.

W dostosowaniu do wydzielonego terenu zieleni wskazano w projekcie planu miejscowego przebieg drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

43. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], reprezentowanej przez pełnomocnika, radcę prawnego Pana [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] pismem z dnia 6 czerwca 2025 r. dotyczące terenu zieleni urządzonej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, jako właściciela działki nr 551/3, obr. 222.

Uwaga dotyczy:

terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP zlokalizowanego w części działki nr 551/3 obr. 222 – zmiany przeznaczenia z terenu zieleni urządzonej na teren usług.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod zabudowę, lecz również stworzenie warunków zapewniających jej prawidłowe funkcjonowanie. Obejmuje to zarówno lokalizację nowych działek budowlanych, jak i zabezpieczenie terenów pod rozwój infrastruktury technicznej, społecznej oraz terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.

Zgodnie z dokumentem planistycznym dla miasta Rzeszowa Studium *uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa*, jednym z kluczowych założeń polityki przestrzennej miasta jest zapewnienie powszechnego dostępu mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. Dokument ten wskazuje urbanistyczne standardy minimalnej powierzchni takich terenów, które powinny być uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ww. ustawy, ustalenia Studium są dla gminy wiążące przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu wyznaczono więc odpowiednie tereny zieleni o powierzchni, dostosowane do prognozowanej liczby przyszłych mieszkańców.

W ramach tych założeń, teren oznaczony symbolem 1ZP stanowi integralną część ogólnodostępnego parku osiedlowego – planowanego jako publiczny park samorządowy.

Zieleń urządzona stanowi istotny element struktury projektowanego osiedla – nie tylko ze względu na funkcje wypoczynkowe, ale również poprzez korzystny wpływ na klimat lokalny, zdrowie mieszkańców oraz estetykę przestrzeni.

W granicach tego terenu zieleni urządzonej 1ZP zlokalizowany jest niewielki fragment działki nr 551/3, odcięty przez projektowaną drogę lokalną 1KDL. Przebieg drogi dostosowano w szczególności do wydzielonego terenu zieleni oraz zrealizowanego skrzyżowania na ul. Technologicznej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

44. Uwaga wniesiona przez Pana [REDAKTOWANE] wniesione pismem z dnia 8 czerwca 2025 r., dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,

Uwaga dotyczy:

zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 656, obr. 222, tak aby w całości objęta była jednym przeznaczeniem: komunikacji publicznej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (obecnie przeznaczona jest pod: teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolami 3MW, 4MW).

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów projektowanego osiedla mieszkaniowego, w tym terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej, w skład którego wchodzi m. in. droga lokalna (9KDL). Układ ten został uzupełniony komunikacją wewnętrzną, w tym terenami komunikacji: drogowej (KR), pieszo-rowerowej (KP) i pieszej (KPP, KPP-ZP).

Zarówno teren drogi publicznej, oznaczony w projekcie planu symbolem 9KDL jak i komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, oznaczony w projekcie planu symbolem 17KPP-ZP, zaprojektowane w części na działce nr ewid. 656, obr. 222, stanowią fragment układu komunikacyjnego osiedla i przebiegają na znacznej długości. Zostały one wyznaczone, tak aby zachować w miarę możliwości prostokreślną geometrię na całym przebiegu, a w przypadku drogi publicznej spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących projektowania takich dróg. Drogi wytyczane były w projekcie planu z uwzględnieniem, w możliwie najszerszym zakresie, struktury własnościowej terenów, co jednak, przy mocno rozdrobnionym podziale własnościowym jest bardzo trudne - nie jest możliwe uwzględnienie żądań wszystkich właścicieli nieruchomości.

Działka nr ewid. 656, obr. 222, z racji swojego położenia w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz posiadanych parametrów, nie nadaje się do samodzielnego zagospodarowania lecz powinna wejść w skład większego terenu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z określonymi w projekcie planu wskaźnikami zagospodarowania i zabudowy dla terenów: 3MW i 4MW.

Tereny oznaczone symbolem KPP-ZP, w tym teren 17KPP-ZP, stanowią integralną część struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowanego osiedla w ramach miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego „Dworskie Ogrody”. Ich funkcja nie ogranicza się wyłącznie do komunikacji – stanowią one element systemu przestrzeni publicznych, który łączy zabudowę mieszkaniową i usługową z terenami zieleni, tworząc spójną, estetyczną i przyjazną dla mieszkańców tkankę miejską. Rezygnacja z przeznaczenia terenu jest nieuzasadniona.

Droga 9KDL natomiast, w obrębie której zlokalizowana jest ww. działka, stanowi istotny element układu dróg publicznych przewidzianych w projekcie planu miejscowego. Jej lokalizacja oraz parametry zostały ustalone jako optymalne, z uwzględnieniem potrzeb oraz funkcji właściwych dla klasy tej drogi. Tereny przeznaczone pod realizację drogi wyznaczono w sposób umożliwiający pełnienie zakładanych funkcji, przy jednoczesnym możliwie najmniejszym ograniczeniu możliwości zagospodarowania działek, przez które przebiega. Ze względu jednak na istniejące uwarunkowania przestrzenne, w tym łanowy układ działek, nie zawsze możliwe jest całkowite wyeliminowanie ingerencji w nieruchomości objęte projektem planu.

Zważywszy na powyższe nie jest była możliwa zamiana przeznaczenia obszaru działki w całości na teren zabudowy mieszkaniowej, dlatego Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r., do ustaleń projektu planu miejscowego wprowadzono korekty polegające na włączeniu tej części działki nr 656 obr. 222, która zlokalizowana jest poza terenem drogi 9KDL w granice terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 17KPP-ZP. W projekcie planu teren ten stanowi inwestycję celu publicznego. Południowy fragment przedmiotowej działki pozostawiono bez zmian w terenie drogi lokalnej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

45. Uwagi wniesionej przez Pana [REDAKTOWANE], pismem z dnia 2 czerwca 2025 r.,
46. Uwagi wniesionej przez Pana [REDAKTOWANE], pismem bez daty, dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,

Uwagi dotyczą:

zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 656, obr. 222, tak aby w całości objęta była jednym przeznaczeniem: komunikacji publicznej lub zabudowy mieszkaniowej a nie jak obecnie pod: teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 3MW i 4MW.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów projektowanego osiedla mieszkaniowego, w tym terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej, w skład którego wchodzi m. in. droga lokalna (9KDL). Układ ten został uzupełniony komunikacją wewnętrzną, w tym terenami komunikacji: drogowej (KR), pieszo-rowerowej (KP) i pieszej (KPP, KPP-ZP).

Zarówno teren drogi publicznej, oznaczony w projekcie planu symbolem 9KDL jak i komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, oznaczony w projekcie planu symbolem 17KPP-ZP, zaprojektowane

w części na działce nr ewid. 656, obr. 222, stanowią fragment układu komunikacyjnego osiedla i przebiegają na znacznej długości. Zostały one wyznaczone, tak aby zachować w miarę możliwości prostokreślną geometrię na całym przebiegu, a w przypadku drogi publicznej spełniać wymogi przepisów odrębnych dotyczących projektowania takich dróg. Drogi wytyczane były w projekcie planu z uwzględnieniem, w możliwie najszerszym zakresie, struktury własnościowej terenów, co jednak, przy mocno rozdrobnionym podziale własnościowym jest bardzo trudne - nie jest możliwe uwzględnienie żądań wszystkich właścicieli nieruchomości.

Działka nr ewid. 656, obr. 222, z racji swojego położenia w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz posiadanych parametrów, nie nadaje się do samodzielnego zagospodarowania lecz powinna wejść w skład większego terenu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z określonymi w projekcie planu wskaźnikami zagospodarowania i zabudowy dla terenów: 3MW i 4MW.

Tereny oznaczone symbolem KPP-ZP, w tym teren 17KPP-ZP, stanowią integralną część struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowanego osiedla w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dworskie Ogrody”. Ich funkcja nie ogranicza się wyłącznie do komunikacji – stanowią one element systemu przestrzeni publicznych, który łączy zabudowę mieszkaniową i usługową z terenami zieleni, tworząc spójną, estetyczną i przyjazną dla mieszkańców tkankę miejską. Rezygnacja z przeznaczenia terenu jest nieuzasadniona

Droga 9KDL natomiast, w obrębie której zlokalizowana jest ww. działka, stanowi istotny element układu dróg publicznych przewidzianych w projekcie planu miejscowego. Jej lokalizacja oraz parametry zostały ustalone jako optymalne, z uwzględnieniem potrzeb oraz funkcji właściwych dla klasy tej drogi. Tereny przeznaczone pod realizację drogi wyznaczono w sposób umożliwiający pełnienie zakładanych funkcji, przy jednoczesnym możliwie najmniejszym ograniczeniu możliwości zagospodarowania działek, przez które przebiega. Ze względu jednak na istniejące uwarunkowania przestrzenne, w tym łanowy układ działek, nie zawsze możliwe jest całkowite wyeliminowanie ingerencji w nieruchomości objęte projektem planu.

Zważywszy na powyższe nie jest była możliwa rezygnacja z przeznaczenia działki pod drogę lokalną lub włączenia jej w całości w teren tej drogi, dlatego Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r., do ustaleń projektu planu miejscowego wprowadzono korekty polegające na włączeniu tej części działki nr 656 obr. 222, która zlokalizowana jest poza terenem drogi 9KDL w granice terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 17KPP-ZP. W projekcie planu teren ten stanowi również inwestycję celu publicznego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

47. Uwagi wniesionej przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 7 czerwca 2025 r., dotyczące terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 3MW i 4MW oraz terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL, w odniesieniu do działki nr 656, obr. 222,

Uwagi dotyczą:

zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 656, obr. 222, tak aby w całości objęta była jednym przeznaczeniem: komunikacji publicznej lub zabudowy mieszkaniowej (obecnie przeznaczona jest pod: teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 17KPP-ZP, terenu drogi lokalnej oznaczonej symbolem 9KDL i tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolami 3MW, 4MW).

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów projektowanego osiedla mieszkaniowego, w tym terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej, w skład którego wchodzi m. in. droga lokalna (9KDL). Układ ten został uzupełniony komunikacją wewnętrzną, w tym terenami komunikacji: drogowej (KR), pieszo-rowerowej (KP) i pieszej (KPP, KPP-ZP).

Zarówno teren drogi publicznej 9KDL jak i komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, oznaczony w projekcie planu symbolem 17KPP-ZP, zaprojektowane w części na działce nr ewid. 656, obr. 222, są częścią układu komunikacyjne osiedla i przebiegają na znacznej długości. Zostały one wyznaczone, tak aby zachować w miarę możliwości prostokreślną geometrię na całym przebiegu, a w przypadku drogi publicznej spełnić wymogi przepisów odrębnych dotyczących projektowania takich dróg. Drogi wytyczane były w projekcie planu z uwzględnieniem, w możliwie najszerszym zakresie struktury własnościowej terenów, co jednak, przy mocno rozdrobnionym podziale własnościowym jest bardzo trudne i nie jest możliwe uwzględnienie żądań wszystkich właścicieli nieruchomości.

Ponadto należy zaznaczyć, że działka nr ewid. 656, obr. 222, z racji swojego położenia w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3MW i na niewielkim fragmencie 4MW) oraz posiadanych parametrów, nie jest przewidywana do samodzielnego zagospodarowania lecz powinna wejść w skład większego terenu inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z określonymi w projekcie planu wskaźnikami zagospodarowania i zabudowy.

Tereny oznaczone symbolem KPP-ZP, w tym teren 17KPP-ZP, stanowią integralną część struktury funkcjonalno-przestrzennej projektowanego osiedla w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dworskie Ogrody”. Ich funkcja nie ogranicza się wyłącznie do komunikacji – stanowią one element systemu przestrzeni publicznych, który łączy zabudowę mieszkaniową i usługową z terenami zieleni, tworząc spójną, estetyczną i przyjazną dla mieszkańców tkankę miejską. Rezygnacja z przeznaczenia terenu jest nieuzasadniona.

Droga 9KDL natomiast, w obrębie której zlokalizowana jest ww. działka, stanowi istotny element układu dróg publicznych przewidzianych w projekcie planu miejscowego. Jej lokalizacja oraz parametry zostały ustalone jako optymalne, z uwzględnieniem potrzeb oraz funkcji właściwych dla klasy tej drogi. Tereny przeznaczone pod realizację drogi wyznaczono w sposób umożliwiający pełnienie zakładanych funkcji, przy jednoczesnym możliwie najmniejszym ograniczeniu możliwości zagospodarowania działek, przez które przebiega. Ze względu jednak na istniejące uwarunkowania przestrzenne, w tym łanowy układ działek, nie zawsze możliwe jest całkowite wyeliminowanie ingerencji w nieruchomości objęte projektem planu.

Zważywszy na powyższe nie jest była możliwa rezygnacja z przeznaczenia działki pod drogę lokalną lub włączenia jej w całości w teren tej drogi, dlatego Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r., do ustaleń projektu planu miejscowego wprowadzono korekty polegające na włączeniu tej części działki nr 656 obr. 222, która zlokalizowana jest poza terenem drogi 9KDL w granice terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 17KPP-ZP. W projekcie planu teren ten stanowi również inwestycję celu publicznego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

48. Uwag wniesionych przez Panią [REDAKOWANE], pismem bez daty, dotyczących: terenów usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji oznaczonych

w projekcie planu symbolem 2UZ-UE, terenu komunikacji pieszej i rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu symbolem KP-ZP, terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 5ZP, w odniesieniu do działek nr: 576 i 557/1 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

- zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 576 obr. 222 z terenów 2UZ-UE, KP-ZP i 5ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne lub usług (MW-U) oraz zmiany przeznaczenia działki 557/1 obr. 222 z terenów 5ZP na tereny 3MW-U.
- zastrzeżeń co do nieprecyzyjnego sformułowania ustaleń planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę oraz stworzenie warunków umożliwiających jej prawidłowe funkcjonowanie. Obejmuje to nie tylko wydzielenie działek budowlanych, ale również zapewnienie rezerw terenowych dla rozwoju infrastruktury społecznej i technicznej, zieleni urządzonej (zarówno ogólnodostępnej, jak i elementarnej), a także odpowiedniego układu dróg publicznych oraz uzupełniającej go komunikacji wewnętrznej drogowej, pieszej i rowerowej.

W celu zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej planowanego osiedla mieszkaniowego, w projekcie planu miejscowego wyznaczono podstawowy układ dróg publicznych, uzupełniony o tereny komunikacji wewnętrznej, w tym pieszo-rowerowej i pieszej. Zarówno tereny dróg publicznych – w tym droga 1KDZ przebiegająca przez część działki nr 576 – jak i teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem KP-ZP stanowią integralne elementy funkcjonalno-przestrzennej struktury planowanego osiedla. Ich rola wykracza poza funkcję komunikacyjną – są one częścią systemu przestrzeni publicznych łączących zabudowę mieszkaniową, usługową (w tym komercyjną), a także tereny usług zdrowia i pomocy (teren oznaczony symbolem 2UZ-UE) oraz obszary zieleni urządzonej, przeznaczone pod samorządowy publiczny park (m.in. teren 5ZP).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 gmina, wykonując swoje władztwo planistyczne, posiada uprawnienia do określania przeznaczenia terenów, lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz sposobów ich zagospodarowania. Projekt planu miejscowego „Dworskie Ogrody” przewiduje tereny mieszkaniowe dla kilku tysięcy mieszkańców. Przeprowadzona na potrzeby jego opracowania analiza zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną oraz tereny zieleni urządzonej wykazała, konieczność rezerwy terenów pod te funkcje, w szczególności pod tereny usług zdrowia i pomocy społecznej, w tym teren oznaczony symbolem 2UZ-UE oraz tereny zieleni urządzonej, w tym teren oznaczony symbolem 5ZP. Zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa rezerwa terenów pod przedszkola, żłobki, przychodnie oraz ogólnodostępną zieleń urządzoną jest niezbędna do zapewnienia standardów urbanistycznych dla nowego osiedla.

Na etapie opracowania planu przeanalizowano również strukturę własnościową terenów objętych jego granicami. Zgodnie z art. 1 ust. 7 cytowanej ustawy, własność gruntów jest jednym z wielu uwarunkowań, jakie należy brać pod uwagę – obok ładu przestrzennego, bezpieczeństwa publicznego czy interesu społecznego. Plan musi również promować rozwiązania minimalizujące transportochłonność i wspierające ruch pieszy oraz rowerowy.

W tym kontekście, istotnym uwarunkowaniem wpływającym na wyznaczenie granic poszczególnych terenów funkcjonalnych – w tym podział długich, wąskich działek ewidencyjnych – była struktura własnościowa. Uwzględnienie każdej działki w jej granicach ewidencyjnych uniemożliwiłoby prowadzenie skutecznej polityki planistycznej. Należy podkreślić, że plan przewiduje możliwość zmiany ukształtowania działek poprzez zasady scalania i podziałów nieruchomości.

Ze względu na marginalny udział gruntów będących własnością Miasta Rzeszów w granicach planu, inwestycje celu publicznego – w tym drogi, tereny zieleni oraz infrastruktura społeczna – zostały zaprojektowane na gruntach prywatnych.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, właścicielom nieruchomości, których możliwości zagospodarowania zostały ograniczone w wyniku uchwalenia planu, przysługuje rekompensata. Sposób dochodzenia roszczeń określają art. 36 i 37 ww. ustawy – możliwe jest żądanie odszkodowania za poniesioną szkodę, bądź wykupu nieruchomości przez gminę.

Nie można odnieść się do zarzutów dotyczących nieprecyzyjnego sformułowania nakazów, zakazów i obowiązków w treści planu miejscowego ponieważ nie wskazano, których ustaleń projektu planu to dotyczy. Należy wyjaśnić, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego a jego ustalenia zapisywane są w formie uchwały. Sposób zapisu ustaleń planu miejscowego spełnia wymogi określone w rozporządzeniu Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

49. Uwag wniesionych przez Panią [REDAKOWANE], pismem 8 czerwca 2025 r., dotyczących: terenów zieleni urządzonych oznaczonych w projekcie planu symbolami: 3ZP, 4ZP i 12ZP oraz terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 7KR i 8KR, terenu drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ, w odniesieniu do działek nr: 552/2 obr.222, 59 obr.215.

Uwagi dotyczą:

zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 552/2 obr. 222 z terenów: 3ZP, 4ZP, 7KR i 1KDZ na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oraz aby teren działki 59 obr. 215 nie był zajęty przez tereny 8KR i 12ZP.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia mpzp nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest wykształcenie samodzielnej jednostki mieszkaniowej na obszarze o powierzchni około 141,67 ha w wyniku kompleksowego określenia przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem terenów nowej zabudowy (jednorodzinnej, wielorodzinnej czy usług) ale również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę istniejącego układu drogowego oraz nową sieć dróg publicznych a także zapewnienie przyszłym mieszkańcom terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej.

Istniejące w granicach obszaru objętego planem drogi są niewystarczające dla postępującego a przede wszystkim docelowego zagospodarowania i znacznej ilości przyszłych mieszkańców. Dla

zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczono podstawowy system dróg publicznych, w tym drogę oznaczoną w projekcie planu symbolem 1KDL. Wspomagać go mają drogi niższej klasy, tj. drogi wewnętrzne, wskazane w projekcie planu jako tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, w tym tereny: 7KR i 8KR. Mają one za zadanie usprawnić obsługę komunikacyjną, zabudowy, uczelni i uporządkować istniejące dojazdy i dojścia, połączyć je w system komunikacyjny osiedla poprawiając jego drożność, a co za tym idzie również bezpieczeństwo mieszkańców, zapewniając czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, czy dla pojazdów oczyszczania miasta.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan powinien uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi. Stosownie do art. 20 ustawy, projekt planu kontynuuje kierunki zagospodarowania wyznaczone w Studium. Dąży do wykształcenia spójnej przestrzennie jednostki z przeważającą zabudową mieszkaniową wielorodzinną o wysokiej jakości życia.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa w rozdziale „III.3.1.3. Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej” określono standardy urbanistyczne dla terenów zieleni urządzonej. Zgodnie z zawartą polityką przestrzenną miasta należy dążyć do zapewnienia powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zielonych o funkcji wypoczynkowej m.in. do zieleni elementarnej, w tym terenu oznaczonego symbolem 12ZP zlokalizowanego na fragmencie działki nr 59 obr. 222 i zieleni osiedlowej, w tym terenów oznaczonych symbolami: 3ZP i 4ZP zlokalizowanych na części działki nr 552/2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić w promieniu dojścia 700 m dostęp do zieleni osiedlowej, spełniającej minimalny wskaźnik 5 m² powierzchni tego terenu na 1 mieszkańca.

W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleni urządzonej, w tym tereny oznaczone symbolami 3ZP i 4ZP. Lokalizacja i celowość przeznaczenia tych terenów została przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium, działka wskazana przez składającą uwagę, tj. działki nr 552/2, zlokalizowana jest m.in. na obszarze zieleni urządzonej ZP. Ustalenia Studium, zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust.3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych z dnia 7 lipca 2023 r.) są wiążące dla organu gminy przy sporządzeniu planów miejscowych.

Należy zaznaczyć również, że dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

50. Uwagi wniesionej przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 30 maja 2025 r., dotyczącej terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KR (po pierwszym wyłożeniu zmieniono oznaczenie z 19KR na 18KR), w odniesieniu do części działki nr 786/1, obr. 222.

Uwaga dotyczy:

zmiany klasyfikacji terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KR z drogi wewnętrznej na publiczną i zmniejszenia jej szerokości do linii podziału ewidencyjnego.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej. Układ ten wymaga wspomagania poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolem KR. Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do obsługi sąsiadujących z nimi terenów zabudowy. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom i użytkownikom bezpieczeństwo, poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną, lepszy i czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Aby mogły zostać spełnione powyższe cele należało poszerzyć istniejące drogi stanowiące dojazd i dojście do istniejących działek budowlanych, zwłaszcza, że projekt planu przewiduje zabudowę nowych działek budowlanych. Utrzymanie istniejącej drogi na terenie działki nr ewid. 780/12 w jej dotychczasowych parametrach i równocześnie zmiana jej kategorii na publiczną, o co wniesiono w uwadze, wzajemnie się wyklucza. Parametry dróg publicznych muszą spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

51. Uwagi wniesionej przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 30 maja 2025 r., dotyczącej terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7U, w granicach działki nr 784/6, obr. 222.

Uwaga dotyczy:

terenu usług oznaczonego w projekcie planu symbolem 7U – zmiany przeznaczenia terenu usług na teren zabudowy mieszkaniowej MN-U, MW-U lub MN jednorodzinnej, w granicach działki nr 784/6, obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zmiana przeznaczenia nie jest uzasadniona. Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa* teren zlokalizowany jest na obszarze usługowym BU.2. W wyznaczonych obszarach, w tym na obszarach U, Studium wskazuje jakie funkcje mogą być w ich granicach lokalizowane i określa wagę tych funkcji. Dzieli je na dominujące, uzupełniające i dopuszczalne (rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Funkcji mieszkaniowej w obszarach U studium przypisuje wagę dopuszczalnej, co oznacza, że jej udział może być co najwyżej incydentalny i zależeć od kontekstu przestrzennego.

W świetle art. 3 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina, w ramach wykonywania władztwa planistycznego uprawniona jest do rozstrzygania o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, lecz musi wynikać z uwzględnienia występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. W rozpatrywanym przypadku istotnym uwarunkowaniem, które zadecydowało o przeznaczeniu działki nr ewid. 784/6, obr. 222 pod

usługi, w ramach większego terenu 7U są parametry działki oraz jej położenie w istniejącej i projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla, pomiędzy terenami usługowo-produkcyjnymi w bezpośrednim sąsiedztwie drogi zbiorczej. W takiej lokalizacji funkcja mieszkaniowa nie jest korzystna i może powodować konflikty, zwłaszcza, że nie jest to jedyna działka ewidencyjna położona w granicach terenu 7U. Uwzględnienie każdej nieruchomości w kształcie jej granic ewidencyjnych, pod indywidualnie wnioskowane funkcje niweczyłoby jakiekolwiek działania planistyczne.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

52. Uwaga wniesiona przez Pana [REDACTED], pismem z dnia 1 kwietnia 2026 r. (data wpływu 2 kwietnia 2026 r.), dotycząca terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 6MW i 7MW oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 14KR, jako właściciela działki nr 722, obr. 222.

Uwaga dotyczy:

zmiany zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przeniesienia drogi wewnętrznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 14KR np.: na południową granicę działki (na granicę działek nr 722 i 724 obr. 222).

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 intensywnej zabudowie z dominującą funkcją mieszkaniową, zróżnicowanej pod względem charakteru, zapewniającej wysoką jakość zamieszkania. Studium dzieli strefę na obszary o różnej dominującej funkcji, charakterze i intensywności zabudowy, w tym na obszary mieszkaniowe, aby jak najlepiej wykorzystać potencjał tych obszarów. Rozmieszczenie poszczególnych obszarów ma zapewnić równowagę pomiędzy potrzebami wynikającymi z kontekstu lokalnego a uzasadnionym interesem ogólnomiejskim. W granicach sporządzanego projektu planu Studium wskazuje cztery obszary mieszkaniowe, różniące się parametrami zagospodarowania i zabudowy. Rozmieszczenie obszarów mieszkaniowych zostało zaplanowane w sposób stopniujący intensywność zabudowy i jej wysokość. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej wskazano obszary o najniższej intensywności (obszar B.M.1), co pozwala zachować spójność przestrzenną oraz komfort życia

mieszkańców. W miarę oddalania się od zabudowy jednorodzinnej obszary charakteryzują się wyższą intensywnością zabudowy, są to obszary B.M.2, B.M.3 oraz B.M.4. Dopuszcza się na nich zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Takie rozwiązanie jest uzasadnione, ponieważ w strukturze miasta istnieje realne zapotrzebowanie na tego typu zabudowę, przy jednoczesnym ograniczeniu dostępnych terenów przeznaczonych pod jej rozwój.

Uwzględniając politykę rozwoju przestrzennego miasta zawartą w Studium w projekcie planu miejscowego charakter zabudowy i jego parametry – zarówno pod względem wysokości, jak i intensywności – zmieniają się i rosną stopniowo, od jego południowych granic (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niska wielorodzinną) w kierunku północnym.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono przede wszystkim we wschodniej części obszaru planu, jako kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla Miłocin oraz uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Ropczyckiej i w jej rejonie.

Natomiast na terenach niezabudowanych lub na których występują już budynki wielorodzinne i dominują tam, w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dostosowując ich parametry do budynków istniejących (pozostając jednak w zgodzie z kierunkami określonymi w Studium). Są to m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami 6MW oraz 7MW, w granicach których zlokalizowana jest działka nr 722.

Takie zróżnicowanie charakteru zabudowy nie jest przypadkowe, lecz wynika z konsekwentnie realizowanych i świadomie przyjętych założeń Studium oraz idei planu miejscowego, których celem jest zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego oraz właściwe kształtowanie relacji pomiędzy poszczególnymi obszarami osiedla w celu wykreowania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej.

Przyjęte rozwiązania mają również na celu ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, które mogą powstawać w wyniku nieuporządkowanego lokowania obok siebie zabudowy o skrajnie odmiennych parametrach, skali i charakterze.

W odniesieniu do żądania przesunięcia terenu drogi oznaczonej symbolem 14KR, której część terenu zlokalizowana jest w obszarze wnioskowanej działki nr 722 należy podkreślić, że zaprojektowane osiedle mieszkaniowe na kilkanaście tysięcy osób musi być zabezpieczone pod względem obsługi komunikacyjnej (istniejący układ drogowy w granicach obszaru objętego planem jest niewystarczający w stosunku do docelowego zagospodarowania terenu), w szczególności dróg publicznych oraz wspomagających je dróg komunikacji wewnętrznej, w tym przedmiotowej drogi 14KR. Wyznaczone w planie tereny dróg KR istotnie uzupełniają podstawowy system dróg publicznych projektowany w obszarze planu w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ich zadaniem jest zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej poszczególnych kwartałów zabudowy, uporządkowanie istniejących dojazdów i dojeżdż oraz zapewnienie dostępności dla służb ratowniczych i komunalnych.

Lokalizacja drogi 14KR została przyjęta w sposób celowy i wynika z kompleksowej analizy funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Przebieg tej drogi porządkuje strukturę urbanistyczną terenu, dzieląc go na racjonalne kwartały zabudowy oraz stwarzając warunki do harmonijnej i uporządkowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W konsekwencji nie znajduje uzasadnienia zarówno zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodzinną, jak i postulowane przeniesienie drogi wewnętrznej na granicę działek nr 722 i 724 obr. 222.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

53. Uwaga wniesiona przez Panią [REDACTED], pismem z dnia 3 kwietnia 2026 r. (data wpływu 15 kwietnia 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną –

adres mailowy: [REDAKTOWANE] – dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu symbolem 6MW oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 14KR, jako właściciela działki nr 724, obr. 222.

Uwaga dotyczy:

zmiany zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz przeniesienia drogi wewnętrznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 14KR np.: na północną granicę działki (na granicę działek nr 724 z 722 obr. 222).

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 intensywnej zabudowie z dominującą funkcją mieszkaniową, zróżnicowanej pod względem charakteru, zapewniającej wysoką jakość zamieszkania. Studium dzieli strefę na obszary o różnej dominującej funkcji, charakterze i intensywności zabudowy, w tym na obszary mieszkaniowe, aby jak najlepiej wykorzystać potencjał tych obszarów. Rozmieszczenie poszczególnych obszarów ma zapewnić równowagę pomiędzy potrzebami wynikającymi z kontekstu lokalnego a uzasadnionym interesem ogólnomiejskim. W granicach sporządzanego projektu planu, Studium wskazuje cztery obszary mieszkaniowe, różniące się parametrami zagospodarowania i zabudowy. Rozmieszczenie obszarów mieszkaniowych zostało zaplanowane w sposób stopniujący intensywność zabudowy i jej wysokość. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej wskazano obszary o najniższej intensywności (obszar B.M.1), co pozwala zachować spójność przestrzenną oraz komfort życia mieszkańców. W miarę oddalania się od zabudowy jednorodzinnej obszary charakteryzują się wyższą intensywnością zabudowy, są to obszary B.M.2, B.M.3 oraz B.M.4. Dopuszcza się na nich zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Takie rozwiązanie jest uzasadnione, ponieważ w strukturze miasta istnieje realne zapotrzebowanie na tego typu zabudowę, przy jednoczesnym ograniczeniu dostępnych terenów przeznaczonych pod jej rozwój.

Uwzględniając politykę rozwoju przestrzennego miasta zawartą w Studium, w projekcie planu miejscowego charakter zabudowy i jego parametry – zarówno pod względem wysokości, jak i intensywności – zmieniają się i rosną stopniowo, od jego południowych granic (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niska wielorodzinna) w kierunku północnym.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono przede wszystkim we wschodniej części obszaru planu jako kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla Miłocin oraz uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Ropczyckiej i w jej rejonie.

Natomiast na terenach niezabudowanych lub na których występują już budynki wielorodzinne i dominują tam w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dostosowując ich parametry do budynków istniejących (pozostając jednak w zgodzie z kierunkami określonymi w Studium). Są to m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW, w granicach którego zlokalizowana jest działka nr 724.

Takie zróżnicowanie charakteru zabudowy nie jest przypadkowe, lecz wynika z konsekwentnie realizowanych i świadomie przyjętych założeń Studium oraz idei planu miejscowego, których celem jest zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego oraz właściwe kształtowanie relacji pomiędzy poszczególnymi obszarami osiedla w celu wykreowania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej.

Przyjęte rozwiązania mają również na celu ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, które mogą powstawać w wyniku nieuporządkowanego lokowania obok siebie zabudowy o skrajnie odmiennych parametrach, skali i charakterze.

W odniesieniu do żądania przesunięcia terenu drogi oznaczonej symbolem 14KR. Lokalizacja tej drogi została przyjęta w sposób celowy i wynika z kompleksowej analizy funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Przebieg tej drogi porządkuje strukturę urbanistyczną terenu, dzieląc go na racjonalne kwartały zabudowy oraz stwarzając warunki do harmonijnej i uporządkowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Należy podkreślić, że zaprojektowane osiedle mieszkaniowe na kilkanaście tysięcy osób musi być zabezpieczone pod względem obsługi komunikacyjnej (istniejący układ drogowy w granicach obszaru objętego planem jest niewystarczający w stosunku do docelowego zagospodarowania terenu), w szczególności dróg publicznych oraz wspomagających je dróg komunikacji wewnętrznej, w tym przedmiotowej drogi 14KR. Wyznaczone w planie tereny dróg KR istotnie uzupełniają podstawowy system dróg publicznych projektowany w obszarze planu. Ich zadaniem jest zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej poszczególnych kwartałów zabudowy, uporządkowanie istniejących dojazdów i dojeżdżających oraz zapewnienie dostępności dla służb ratowniczych i komunalnych.

W konsekwencji nie znajduje uzasadnienia zarówno zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodzinna, jak i postulowane przeniesienie drogi wewnętrznej na granicę działek nr 722 i 724 obr. 222.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

54. Uwaga wniesiona przez Pana [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] pismem z dnia 8 kwietnia 2026 r. (data wpływu 9 kwietnia 2026 r.) zawierającym załączniki pism Pani [REDAKTOWANE], dotycząca terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MW i 9MW oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8KR, a także terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 12ZP, jako właściciela działek nr 70/1, 68/4, obr. 215.

Uwaga dotyczy:

- zmiany przeznaczenia terenów zabudowy wielorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- rezygnacji z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie miejscowym symbolem 8KR, oraz z terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 12ZP,

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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 intensywnej zabudowie z dominującą funkcją mieszkaniową, zróżnicowanej pod względem charakteru, zapewniającej wysoką jakość zamieszkania. Studium dzieli strefę na obszary o różnej dominującej funkcji, charakterze i intensywności zabudowy, w tym na obszary mieszkaniowe, aby jak najlepiej wykorzystać potencjał tych obszarów. Rozmieszczenie poszczególnych obszarów ma zapewnić równowagę pomiędzy potrzebami wynikającymi z kontekstu lokalnego a uzasadnionym interesem ogólnomiejским. W granicach sporządzanego projektu planu Studium wskazuje cztery obszary mieszkaniowe, różniące się parametrami zagospodarowania i zabudowy. Rozmieszczenie obszarów mieszkaniowych zostało zaplanowane w sposób stopniujący intensywność zabudowy i jej wysokość. W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej wskazano obszary o najniższej intensywności (obszar B.M.1), co pozwala zachować spójność przestrzenną oraz komfort życia mieszkańców. W miarę oddalania się od zabudowy jednorodzinnej obszary charakteryzują się wyższą intensywnością zabudowy, są to obszary B.M.2, B.M.3 oraz B.M.4. Dopuszcza się na nich zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Takie rozwiązanie jest uzasadnione, ponieważ w strukturze miasta istnieje realne zapotrzebowanie na tego typu zabudowę, przy jednoczesnym ograniczeniu dostępnych terenów przeznaczonych pod jej rozwój.

Uwzględniając politykę rozwoju przestrzennego miasta zawartą w Studium w projekcie planu miejscowego charakter zabudowy i jego parametry – zarówno pod względem wysokości, jak i intensywności – zmieniają się i rosną stopniowo, od jego południowych granic (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i niska wielorodzinną) w kierunku północnym.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono przede wszystkim we wschodniej części obszaru planu jako kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla Miłocin oraz uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ul. Ropczyckiej i w jej rejonie.

Natomiast na terenach niezabudowanych lub na których występują już budynki wielorodzinne i dominują tam w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dostosowując ich parametry do budynków istniejących (pozostając jednak w zgodzie z kierunkami określonymi w Studium). Są to m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1MW i 9MW, w granicach których zlokalizowane są działki nr 70/1 i 68/4.

Takie zróżnicowanie charakteru zabudowy nie jest przypadkowe, lecz wynika z konsekwentnie realizowanych i świadomie przyjętych założeń Studium oraz idei planu miejscowego, których celem jest zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego oraz właściwe kształtowanie relacji pomiędzy

poszczególnymi obszarami osiedla w celu wykreowania spójnej przestrzennej i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej.

Przyjęte rozwiązania mają również na celu ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, które mogą powstawać w wyniku nieuporządkowanego lokowania obok siebie zabudowy o skrajnie odmiennych parametrach, skali i charakterze. Przykład takiego niekorzystnego zjawiska widoczny jest już obecnie w rejonie ul. Dworskie Ogrody. Należy również podkreślić, że pozostali właściciele działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MW i 9MW nie postulują zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodzinnej.

Projekt planu miejscowego zmierza zatem do uporządkowania struktury przestrzennej oraz eliminowania podobnych zjawisk poprzez świadome kształtowanie intensywności zabudowy, dostosowanej do lokalnych uwarunkowań oraz długofalowych celów rozwoju miasta.

W odniesieniu do żądania likwidacji terenu drogi oznaczonej symbolem 8KR wskazuje się, że jej lokalizacja została przyjęta celowo i wynika z kompleksowej analizy funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Przebieg drogi porządkuje strukturę urbanistyczną terenu, dzieląc go na racjonalne kwartały zabudowy oraz stwarzając warunki do harmonijnej i uporządkowanej realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Projektowane osiedle mieszkaniowe, przewidziane dla kilkunastu tysięcy mieszkańców, wymaga zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej. Istniejący układ drogowy w granicach obszaru objętego planem jest niewystarczający w stosunku do docelowego zagospodarowania terenu, dlatego niezbędne jest wyznaczenie zarówno dróg publicznych, jak i wspomagających je dróg komunikacji wewnętrznej, w tym drogi 8KR. Tereny dróg oznaczone symbolem KR istotnie uzupełniają podstawowy system dróg publicznych projektowany w obszarze planu.

Należy również podkreślić, że obszar objęty planem jest już częściowo zagospodarowany, między innymi zabudową wielorodzinną obsługiwaną przez drogi wewnętrzne, realizowane równolegle z inwestycjami mieszkaniowymi. Droga 8KR stanowi kontynuację istniejącego układu komunikacyjnego. Jej zadaniem jest zapewnienie prawidłowego dojazdu do nieruchomości, poprawa bezpieczeństwa mieszkańców oraz umożliwienie sprawnego i czytelnego dostępu dla pojazdów służb ratunkowych i komunalnych, w szczególności straży pożarnej, zespołów ratownictwa medycznego oraz służb utrzymania miasta. Droga ta pełni również ważną funkcję powiązania komunikacyjnego terenów mieszkaniowych z terenami zieleni urządzonej oznaczonymi symbolami 15ZP i 14ZP, w tym z istniejącym stadionem piłkarskim.

Równie istotnym elementem przyjętych rozwiązań planistycznych, zwłaszcza w obszarach zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej, są tereny zieleni urządzonej, m.in. teren 12ZP stanowiący system zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej z ciągami pieszymi, skwerami czy małą architekturą. Teren 12ZP stanowi również z terenem 13ZP układ powiązań pieszych z istniejącymi i projektowanymi terenami zieleni urządzonej, w tym ww. istniejącym stadionem sportowym zlokalizowanym na terenie 15ZP. Likwidacja terenu 12ZP naruszałaby spójność przyjętego systemu zieleni oraz założenia kompozycyjne projektu planu, w tym rejonie obszaru planu.

W odniesieniu do załączonych dokumentów tj.: decyzji o warunkach zabudowy należy podkreślić, że w projekcie planu miejscowego nie jest możliwe automatyczne przeniesienie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy do planu miejscowego. Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter indywidualny i obowiązuje do czasu uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia mogą wprowadzać odmienne rozwiązania. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy wygasa w przypadkach określonych ustawą, w tym w razie uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i musi uwzględniać całość uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i społecznych, a nie wyłącznie interes indywidualny właścicieli nieruchomości.

W konsekwencji brak jest podstaw do uwzględnienia postulatu zmiany przeznaczenia części wskazanych działek z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodzinną oraz rezygnacji z drogi wewnętrznej 8KR i terenu zieleni urządzonej 12ZP. Proponowane zmiany pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium, przyjętą koncepcją urbanistyczną oraz zasadami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

55. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKOWANE], pismem z dnia 9 kwietnia 2026 r. (data wpływu 10 kwietnia 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKOWANE] – dotycząca terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL jako właścicielki działki nr 794/3 obr. 222.

Uwaga dotyczy:

sprzeciwu wobec planowanego przejścia działki nr 794/3 pod inwestycję polegającą na budowie drogi KDZ-KDL oraz propozycji wniesienia alternatywnych rozwiązań, takich jak:

- ograniczenie zakresu przejścia jedynie do niezbędnej części działki,
- zmiana przebiegu planowanej drogi,
- zastosowanie rozwiązań projektowych minimalizujących ingerencję w prywatne nieruchomości.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób umożliwiający powstaniu prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Realizacja tego celu wymaga nie tylko wyznaczenia terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również zabezpieczenia terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu komunikacyjnego.

Obecny układ drogowy w obszarze objętym planem jest niewystarczający dla obsługi rozległych terenów przeznaczonych pod zabudowę dla potencjalnie kilkunastotysięcznego osiedla. Brakuje podstawowego układu dróg publicznych oraz uzupełniających go dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i dróg rowerowych. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz aspekty ekonomiczne. W szczególności wskazuje się na potrzebę kształtowania struktur przestrzennych w sposób minimalizujący transportochłonność, umożliwiający wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka przemieszczania się, a także zapewniający dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

Projektowany układ drogowy, w tym przedmiotowa droga KDZ-KDL, stanowi wynik kompleksowej analizy uwarunkowań obszaru objętego planem, uwzględniającej politykę przestrzenną miasta Rzeszowa, wyrażoną w dokumencie planistycznym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Rozwiązania te są również zgodne z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych dla terenów sąsiednich (m.in. nr 168/7/2008-1 „Przy ul.

Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”), przepisami prawa oraz wynikami procedur planistycznych (uzgodnień i opinii, m.in. Miejskiego Zarządu Dróg w Rzeszowie).

Na potrzeby projektu planu miejscowego wykonano analizy komunikacyjne, obejmujące w szczególności symulacje rozkładu ruchu w granicach planu i jego powiązań z układem komunikacyjnym miasta, analizy dojazdów do projektowanego centrum osiedlowego (domu kultury i usług podstawowych), a także analizy długości dojazdów do przystanków autobusowych (izochron dojazdu) oraz lokalizacji zatok autobusowych, zwłaszcza w obszarze terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, w tym na obszarze lokalizacji działki Osoby składającej uwagę.

Należy podkreślić, że przebieg oraz parametry drogi KDZ–KDL zostały już skorygowane w wyniku częściowego uwzględnienia uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu projektu planu w 2025 r., zgodnie z Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r. Zmniejszono szerokość pasa drogowego o około 4 m w zakresie dopuszczonym przez geometrię drogi oraz przesunięto linię rozgraniczającą od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 3MN w kierunku wschodnim. Umożliwiło to wyłączenie części działek po stronie zachodniej z rezerwy komunikacyjnej i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Ponowna korekta linii rozgraniczających przedmiotową drogę skutkowałaby istotnym naruszeniem założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dworskie Ogrody”, w szczególności poprzez zakłócenie spójności projektowanego układu komunikacji drogowej publicznej oraz układu funkcjonalno-przestrzennego przyszłego osiedla. Obecny przebieg przedmiotowej drogi jest zgodny ze Studium oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi, których dla Składającej uwagę brak.

Wydzielony liniami rozgraniczającymi teren drogi KDZ-KDL został zaprojektowany tak, by zabezpieczyć podstawowe elementy składowe drogi tej klasy – umożliwiając lokalizację w jej pasie nie tylko jezdni, ale również chodników, drogi rowerowej, zatok autobusowych. Parametry drogi są zgodne z wymaganiami przepisów Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).

Rolą drogi KDZ-KDL jest zapewnienie obsługi terenów zabudowy transportem publicznym, co wiąże się m.in. z koniecznością zachowania powiązań w systemie komunikacyjnych istniejącym i projektowanym. Zasadność określenia rezerwy terenu pod budowę ww. drogi została potwierdzona już na etapie sporządzenia Studium (m.in. na podstawie analiz natężenia ruchu na sieci drogowej).

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W niniejszym przypadku nadrzędny jest interes publiczny – droga KDZ-KDL stanowi istotny element zaprojektowanego układu drogowego służący ogółowi mieszkańców i jej lokalizacja wynika z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi komunikacyjnej obszaru planu.

Należy zaznaczyć, że objęcie nieruchomości inwestycją celu publicznego (taką jak droga publiczna) nie oznacza pozbawienia właściciela prawa do nieruchomości bez rekompensaty. Kwestie te reguluje art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

56. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKTOWANE], pismem przesłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE] – z dnia 10 kwietnia 2026 r. (data wpływu 10 kwietnia 2026 r.) jako właścicielki działki nr 764/5 obr. 222, dotyczące:
- 1) planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jako części dokumentu pn: „Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla rzeszowskiego obszaru funkcjonalnego” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
 - 2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL;
 - 3) wniosku o zwiększenie udziału zieleni urządzonej jako buforu ekologicznego poprawiającego walory rekreacyjne i estetyczne przestrzeni oraz redukującego emisję hałasu i zanieczyszczeń na tereny mieszkaniowe;
 - 4) braku zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki nr 764/5 obr. 222 zgodnie ze stanem istniejącym;
 - 5) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji;
 - 6) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury...;
 - 7) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR;
 - 8) braku informacji w projekcie w zakresie doboru wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych;
 - 9) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych;
 - 10) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska;
 - 11) terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP oraz terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 18KR;
 - 12) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów np.: zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych) przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych;
 - 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
 - 14) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL;
 - 15) brak analizy obszaru w zakresie własności;
 - 16) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu symbolami 13KR, 16KR i 17KR;
 - 17) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu;
 - 18) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym;
 - 19) terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U;
 - 20) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy;
 - 21) terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ oraz terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 10KDL, terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego

- symbolem 10ZP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN-U;
- 22) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MW-U;
- 23) nieuwzględnienia zasad gospodarki gruntami;
- 24) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 25) blokady możliwości zabudowy obszarów w granicach planu w przypadku braku realizacji wyznaczonej w planie miejscowym infrastruktury drogowej publicznej.

Uwagi dotyczą w szczególności:

- 1) planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jako części dokumentu pn: „Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla rzeszowskiego obszaru funkcjonalnego” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 2) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, w tym:
- a) rezygnacji z drogi zbiorczej KDZ (z kontekstu pisma wynika, że chodzi o drogę KZD-KDL) lub jej klasyfikację na lokalną – wg Składającej uwagę budzi wątpliwość budowa tej drogi w terenach zielonych (klasa gleby IIIa),
- b) zagrożenia dla środowiska, bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców w wyniku budowy ww. dróg oraz obaw, że teren wyznaczony w planie, na którym zlokalizowane są ww. działki stanie się wyspą otoczoną z każdej strony ruchem ulicznym co wpłynie na wzrost natężenia ruchu, kolizyjność i możliwość zwiększenia wypadków komunikacyjnych, a także narażenie mieszkańców terenów MN na pyły, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza [zarzut 10, 12.1, 12.2 i 12.3 załącznika nr 1],
- c) lokalizacji drogi w różnych strefach zagospodarowania np.: MN i MW, [zarzut 10 załącznika nr 1],
- d) uwzględnienia przy budowie ww. dróg niezbędnego wygłuszenia, które będzie tłumilo ruch uliczny i w związku z tym zastosowania ekranów akustycznych,
- e) ograniczenia parametrów technicznych drogi KDZ-KDL w tym zwężenia pasa drogowego do parametrów drogi lokalnej, co wpłynie na powiększenie terenów pod zabudowę jednorodziną po stronie zachodniej drogi – wg Składającej uwagę będzie to społecznie sprawiedliwe, [zarzut 10 załącznika nr 1],
- f) maksymalnego przesunięcia planowanych dróg od działki nr 764/5 obr. 222 (własności Składającej pismo), nr 764/4 i nr 764/3, a także sąsiedniej zabudowy szeregowej zlokalizowanej na działkach nr 741/1-9 w stronę terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 21MW i 18MW (tereny niezabudowane) z rozważeniem zamiany skrzyżowania o ruchu okrężnym na inne o mniejszej powierzchni oraz przesunięcie osi drogi KDZ-KDL na oś działki nr 780/12, [zarzut 10 i 12.1 załącznika nr 1],
- g) uniemożliwienia realizacji zaplanowanych inwestycji na działce nr 764/5, obniżenia jej wartości użytkowej i rynkowej,
- h) braku możliwości zabudowy np.: działki nr 793/3, 933 obr.222, [zarzut 10 załącznika nr 1].
- 3) zwiększenia udziału zieleni urządzonej jako buforu ekologicznego, w szczególności w sąsiedztwie planowanych dróg, poprawiającego walory rekreacyjne i estetyczne przestrzeni oraz redukującego emisję hałasu i zanieczyszczeń na tereny mieszkaniowe;
- 4) zapewnienia dostępu do drogi publicznej działki nr 764/5 obr. 222 zgodnie ze stanem istniejącym;

- 5) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie nazwisk projektantów oraz przedstawicieli organów, które uczestniczyły w opracowaniu planu miejscowego - brak możliwości sprawdzenia kompetencji [zarzut nr 1 załącznika nr 1];
- 6) niekompletności projektu planu miejscowego w zakresie załączników rozwiązań komunikacyjnych – w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych, rozwiązań infrastruktury [zarzut nr 2 załącznika nr 1];
- 7) nieudostępnienia prezentacji dotyczącej projektu planu na stronach BIP miasta Rzeszowa, BRMR [zarzut nr 3 załącznika nr 1];
- 8) braku informacji w zakresie doboru (analizy) wysokości budynków w stosunku do uwarunkowań klimatycznych takich jak kierunki i siła wiatrów w konsekwencji mieszkańcy ul. Ropczyckiej uważają, że będą narażeni na złą jakość powietrza [zarzut nr 4 załącznika nr 1];
- 9) braku informacji o zabezpieczeniu studni głębinowych przywołanych w piśmie wnioskodawcy i możliwości wykorzystania pochodzącej z nich wody w sytuacjach kryzysowych [zarzut nr 5 załącznika nr 1];
- 10) braku odniesienia w projekcie planu do występowania w obszarze planu gatunków chronionych roślin i zwierząt, braku wskazania miejsc, w których wykonano odwierty badań gruntów oraz lokalizacji torfowiska [zarzut nr 6 załącznika nr 1];
- 11) terenu komunikacji pieszej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KPP oraz terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 18KR, w szczególności braku przedłużenia strefy zielonej 1ZPI dla polepszenia warunków ochrony środowiskowej pomiędzy strefą parku technologicznego a mieszkaniową oraz poszerzenia terenu 1KPP do parametrów drogi pieszo-rowerowej i drogi pożarowej, oraz powiązania jej z ul. Parkową, a także połączenia drogi 18KR z drogą zbiorczą lub lokalną – nie pozostawiania jej ślepej [zarzut nr 7 załącznika nr 1];
- 12) nieuwzględnienia w projekcie planu zabezpieczeń terenów np.: zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych) przed zalewaniem podczas intensywnych opadów atmosferycznych [zarzut nr 8 załącznika nr 1];
- 13) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN [zarzut nr 9 i 18 załącznika nr 1];
 - a) zmiany ustaleń dla zabudowy jednorodzinnej w zabudowie wolno stojącej dwukondygnacyjnej lub bliźniaczej na terenie 1MN, 2MN, 3MN i 4MN w tym:
 - zdefiniowania inaczej linii zabudowy tak aby umożliwić przed linią zabudowy realizację: podwieszonych daszków nad wejściem głównym, dopuszczenia schodów zewnętrznych na parter, podjazdów, ramp i wind dla osób niepełnosprawnych,
 - ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m,
 - zakazanie tarasów na wysokości powyżej 7 m,
 - określenie spadku dachu,
 - dla budynków dwukondygnacyjnych z dachem stromym w poddaszu dopuścić pomieszczenia niemieszkalne bez pobytu stałego,
 - b) ograniczenia zabudowy jednorodzinnej szeregowej do terenu 3MN i ilości segmentów do 4,
- 14) terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego w planie miejscowym symbolem KDZ-KDL – braku analizy układu komunikacji istniejącej – ul. Parkowej – jako uzupełniającej komunikacji dla projektu planu 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” [zarzut 10 załącznika nr 1];
- 15) brak analizy obszaru w zakresie własności [zarzut nr 11 załącznika nr 1];
- 16) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu symbolami 13KR, 16KR i 17KR [zarzut 12.2 i 12.3. załącznika nr 1];

- a) przesunięcia przebiegu terenu 16KR od granicy działki nr 741/9 i wprowadzenie pomiędzy ww. działką i teren 16KR pasa zieleni izolacyjnej;
 - b) korekty przebiegu terenu 17KR, aby nie naruszać własności nieruchomości nr 744/2, 744/1 obr. 222,
 - c) likwidacji odcinka terenu drogi 13KR od ul. Ropczyckiej do skrzyżowania z drogą 16KR i 17KR – droga ogranicza dostęp do nieruchomości i miejsc postojowych na działkach istniejącej zabudowy szeregowej,
 - d) negatywnego wpływu projektowanych dróg na warunki życia, bezpieczeństwo, komfort mieszkańców ul. Ropczyckiej i właścicieli działek sąsiednich, w szczególności w wyniku zwiększenia hałasu, zanieczyszczenia powietrza, utraty istniejącej zieleni,
- 17) zbyt małej powierzchni terenów zieleni w projekcie planu [zrzut 12.4 załącznika nr 1];
- 18) braku oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym [zrzut nr 13 załącznika nr 1];
- 19) terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3MN-U (w piśmie podano symbol 13MN-U, którego nie ma w projekcie planu jednak z kontekstu pisma wynika, że chodzi o teren oznaczony symbolem 3MN-U) [zrzut nr 14 załącznika nr 1] – zmianę parametrów ustalonych w planie miejscowym dla tego terenu na parametry zabudowy istniejącej (dot. wysokości zabudowy, ilości kondygnacji) a także określenie kształtu dachu i kąta nachylenia,
- 20) braku uwzględnienia w projekcie planu miejscowego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy [zrzut 15 załącznika nr 1];
- 21) terenu drogi głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ oraz terenu drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonego symbolem KDZ-KDL [zrzut 16 załącznika nr 1];
- a) zmiany lokalizacji skrzyżowania projektowanej drogi i przesunięcie jej w kierunku zachodnim i podporządkowania ustaleń w tym zakresie lobby-stom-developerom,
 - b) skrócenie drogi KDZ-KDL do drogi oznaczonej symbolem 10KDL oraz przeniesienie zatok autobusowych na teren zieleni urządzonej oznaczonej w planie miejscowym 10ZP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonej symbolem 4MN-U;
- 22) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MW, 6MW, 7MW oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego symbolem 8MW-U [zrzut 17 załącznika nr 1] obniżenia zabudowy do 3 kondygnacji i wysokości 10 m aby nie pogarszać komfortu życia;
- 23) nieuwzględnienia zasad gospodarki gruntami [zrzut 19 załącznika nr 1];
- 24) braku informacji o sposobie realizacji opłaty 30% ustalonej w projekcie planu miejscowego z tytułu wzrostu wartości nieruchomości [zrzut nr 20 załącznika nr 1];
- 25) blokady inwestycji w obszarze planu w wyniku braku realizacji infrastruktury drogowej publicznej wyznaczonej w projekcie planu – tereny te „...będą stanowić rezerwę terenową wieloletnią”. [zrzut nr 22 załącznika nr 1].

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1.

W odniesieniu do złożonego w ww. piśmie wniosku do dokumentu pn: Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla rzeszowskiego obszaru funkcjonalnego” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i zakwalifikowanie projektu planu jako części tego dokumentu – rozpatrzenie wniosku jest

beprzedmiotowe. Ww. dokument nie dotyczy planów miejscowych, w tym mpzp nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób sprzyjający powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Szacuje się, że będzie to jednostka mieszkaniowa dla około 11 tys. mieszkańców (czyli osiedle w skali małego miasteczka). Konieczne jest zatem nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale również zabezpieczenie obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, w tym nowego układu komunikacyjnego.

Należy podkreślić, że sporadycznie występujące na obszarze planu drogi są niewystarczające dla efektywnej i prawidłowej obsługi rozległych terenów projektowanej przyszłej jednostki mieszkaniowej. Brakuje zarówno podstawowego układu drogowego (dróg publicznych zapewniających, w szczególności transport publiczny), jak i wewnętrznych powiązań drogowych oraz infrastruktury pieszko-rowerowej. Konieczna jest nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (o łanowym układzie) ale przede wszystkim zbudowanie układu drogowego opartego o nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników przyszłego osiedla.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuowanie nowej zabudowy musi uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Odbyna się to poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

W projekcie planu zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym w szczególności transportem zbiorowym. Nawiązują one do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A, nr 156/11/2007 w rejonie "Rzeszów - Dworzysko" z późn. zm.), a także są zgodne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Bezwzględnie koniecznymi dla przyszłego układu komunikacyjnego obszaru planu są, w szczególności droga zbiorcza lub lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL (o kierunku przebiegu zgodnym ze Studium) oraz droga lokalna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL. Przebiegi tych dróg zostały wskazane w sposób optymalny, dostosowany zarówno do istniejącego jak i projektowanego zagospodarowania obszaru w projekcie planu. Ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tych dróg i ich roli w układzie transportowym, w tym jako nośników komunikacji zbiorowej. W granicach pasa drogowego przewidziano możliwość realizacji jezdni, chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

Składająca pismo podnosi, że wyznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu drogi publicznej KDZ-KDL powoduje ograniczenie terenów zieleni. Zarzut ten nie znajduje jednak potwierdzenia ani w dotychczasowym przeznaczeniu obszaru, ani w dokumentach planistycznych miasta, jak również w rozwiązaniach przyjętych w projekcie planu.

Obszar objęty planem stanowi w większości teren niezabudowany i obecnie nieużytkowany, który od wielu lat w dokumentach planistycznych miasta, tj. nieaktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą nr XXXVII/113/2000 z późn. zm. oraz w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nr LXXXV/1890/2023, przeznaczany jest pod rozwój zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu pozostaje zgodny z określoną w tych dokumentach polityką przestrzenną i stanowi kontynuację przyjętych kierunków zagospodarowania, co znajduje potwierdzenie w postępującej zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej w otoczeniu obszaru planu, w tym również na działce należącej do Składającej uwagę.

Należy podkreślić, że przedmiotowy obszar nie pełni obecnie funkcji urządzonej przestrzeni publicznej ani rekreacyjnej, lecz pozostaje w większości nieużytkiem. Projekt planu nie zmienia zatem dotychczasowej polityki przestrzennej miasta, lecz ją konsekwentnie realizuje.

Jednocześnie przyjęte rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne nie prowadzą do eliminacji terenów zieleni, lecz przewidują utworzenie nowych terenów zorganizowanej zieleni urządzonej, których obecnie na tym obszarze brak. Wyznaczone w projekcie planu tereny zieleni urządzonej mają służyć obsłudze planowanego osiedla dla około 11 tys. mieszkańców, pełniąc funkcje rekreacyjne, wypoczynkowe i integracyjne. Tym samym projekt planu zakłada uporządkowanie oraz funkcjonalne ukształtowanie systemu terenów zielonych, dostosowanego do potrzeb przyszłych mieszkańców i zgodnego z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Nie można zgodzić się z zarzutami Składającej uwagę dotyczącymi zagrożenia dla środowiska, bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców w wyniku budowy ww. dróg oraz obaw, że teren wyznaczony w planie na którym zlokalizowane są ww. działki stanie się wyspą otoczoną z każdej strony ruchem ulicznym co wpłynie na wzrost natężenia ruchu, kolizyjność i możliwość zwiększenia wypadków komunikacyjnych, a także narażenie mieszkańców terenów MN na pyły, hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza [zarzut 10 załącznika nr 1 do pisma],

Należy wskazać, że projektowane rozwiązania drogowe są elementem planowanego i uporządkowanego układu komunikacyjnego, opartego na analizach komunikacyjnych, którego celem jest poprawa obsługi projektowanego osiedla w granicach obszaru planu, rozłożenie ruchu pojazdów w sposób bezpieczny i zgodny z obowiązującymi przepisami i normami technicznymi. Sama obecność drogi zbiorczej nie oznacza automatycznie zwiększenia zagrożenia wypadkami – przeciwnie, na etapie realizacji wyznaczonych dróg publicznych w projekcie planu – odpowiednio zaprojektowane skrzyżowania, organizacja ruchu oraz parametry techniczne drogi mają na celu ograniczenie kolizyjności i poprawę bezpieczeństwa wszystkich uczestników ruchu.

Nieuzasadnione są również twierdzenia, że przedmiotowy teren stanie się „wyspą otoczoną ruchem ulicznym”. Projektowane drogi nie powodują odcięcia nieruchomości ani ograniczenia możliwości korzystania z terenów zabudowy mieszkaniowej. Wręcz przeciwnie – poprawiają dostępność komunikacyjną działek oraz zapewniają sprawniejszy dostęp służbom specjalnych, w tym ratunkowym, straży pożarnej i służb komunalnych.

Również zarzuty dotyczące ponadnormatywnego hałasu, wibracji, pyłów mają charakter wyłącznie hipotetyczny i nie zostały poparte wynikami analiz środowiskowych. Należy przy tym podkreślić, że inwestycja drogowa będzie realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami dotyczącymi ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem. Istotnym elementem ograniczającym potencjalne oddziaływanie jest również odpowiednie odsunięcie jezdni od zabudowy. Regulowane jest ono nie tylko szerokością pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lecz także określonymi w projekcie planu liniami zabudowy – zarówno obowiązującymi, jak i nieprzekraczalnymi. Projekt planu uwzględnia również wymagania wynikające z przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości zabudowy od jezdni.

W rezultacie pomiędzy jezdnią a zabudową zachowany zostaje odpowiedni bufor przestrzenny, pozwalający na ograniczenie oddziaływania komunikacyjnego do granic pasa drogowego.

W związku z powyższym nie ma również istotnego znaczenia lokalizacja tej drogi w kontekście rodzaju i charakteru zabudowy (wg Składającej uwagę powinna ona przebiegać pomiędzy strefami o różnym zagospodarowaniu np.: MN-MW – zarzut 10 załącznika nr 1 do pisma).

Jednocześnie należy wskazać, że w przypadku stwierdzenia konieczności zastosowania dodatkowych środków ochrony akustycznej, odpowiednie rozwiązania techniczne – takie jak ekrany akustyczne lub inne zabezpieczenia – mogą zostać przewidziane i zrealizowane na etapie projektowania oraz realizacji inwestycji drogowej.

Nieuzasadnione jest na obecnym etapie przesądzenie o obniżeniu klasy drogi KDZ-KDL wyłącznie do klasy drogi lokalnej (wg Składającej uwagę zwężenie pasa drogi do parametrów drogi lokalnej wpłynie na powiększenie terenów pod zabudowę jednorodzinną co jest społecznie sprawiedliwe). Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość lokalizacji zarówno drogi zbiorczej jak i drogi lokalnej. Przyjęta klasa zgodna jest ze Studium. Parametry projektowanych dróg uwzględniają wymagania przepisów ustawy o drogach publicznych w zakresie odległości jezdni od budynków (art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889). Co do zasady będzie to droga osiedlowa.

Nie jest również możliwa korekta przebiegu projektowanej drogi lokalnej 1KDL i przesunięcie jej w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 18MW i 20MW, a tym samym zmiana lokalizacji jej skrzyżowania z drogą KDZ-KDL. Tereny pod ww. drogi wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje (szerokość zabezpieczonego pasa drogowego umożliwi w przyszłości w jego granicach zlokalizowanie nie tylko jezdni, ale także chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych, miejsc postojowych) a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają nie tylko istniejące zagospodarowanie i zabudowę, ale także projektowane zagospodarowanie na podstawie uchwały tzw. „lex developer” (Uchwała Nr LXIX/1522/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Rzeszowie przy ulicy Technologicznej – inwestycja zlokalizowana na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 20MW).

Należy zaznaczyć, że parametry i lokalizacja terenu drogi zbiorczej lub lokalnej KDZ-KDL – w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu po pierwszym wyłożeniu w 2025 roku uległa korekcie, na ile pozwoliła geometria drogi – (Zarządzenie Nr 595/2025 Prezydent Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r.). Szerokość pasa drogi zmniejszono o około 4 m w wyniku zmiany jej wyposażenia. W konsekwencji przesunięto linie rozgraniczające tereny tej drogi – od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 3MN – w stronę zachodnią. Tym samym nieuzasadniony jest wniosek Składającej pismo dotyczący przesunięcia osi drogi KDZ-KDL na oś działki nr 780/12 (zarzut 14 załącznika nr 1 do pisma).

Nieuzasadnione jest przesądzanie na obecnym etapie rodzaju skrzyżowania. Projekt planu rezerwuje teren pod różne jego formy. Sposób rozwiązania węzłów komunikacyjnych, w tym skrzyżowań dotyczy etapu realizacji dróg – nie dotyczy procedury planistycznej.

Zarzut obniżenia wartości użytkowej i rynkowej działki Wnioskodawczyni, tj. nr 764/5 oraz uniemożliwienia realizacji na jej terenie zaplanowanych inwestycji – jest bezzasadny. Nie doszło do utraty ani istotnego obniżenia wartości użytkowej nieruchomości. Właściciel zrealizował podstawowe przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na jej terenie. Wskazywane przez Właścicielkę ograniczenia odnoszą się wyłącznie do potencjalnej realizacji dodatkowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak altana rekreacyjna czy instalacja fotowoltaiczna. Jednocześnie brak jest jakichkolwiek dokumentów świadczących o podjęciu skonkretyzowanych działań inwestycyjnych w tym zakresie, wobec czego deklarowane zamierzenia mają charakter wyłącznie hipotetyczny.

Należy zaznaczyć, że objęcie części nieruchomości inwestycją celu publicznego nie oznacza pozbawienia właściciela prawa do nieruchomości bez rekompensaty. Kwestie te reguluje art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie części nieruchomości pod drogę publiczną zbiorczą wynika z konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym oraz realizacji celu publicznego o charakterze ponadindywidualnym. Przebieg drogi stanowi element strategicznego układu komunikacyjnego planu i nie posiada racjonalnej alternatywy lokalizacyjnej pozwalającej na zachowanie pełnej integralności nieruchomości przy jednoczesnym zapewnieniu funkcjonalności całego układu drogowego.

Tereny przeznaczone pod układ komunikacyjny wyznaczono w sposób zapewniający możliwość realizacji ich funkcji, przy jednoczesnym możliwie najmniejszym ograniczeniu zagospodarowania działek, przez które przebiegają. Ze względu jednak na nieregularny kształt oraz zróżnicowaną wielkość działek nie było możliwe zachowanie jednakowego stopnia ingerencji w każdą z nich. Jedynie część działek znajduje się w całości lub w przeważającej części w granicach wyznaczonych w planie pod tereny dróg publicznych. Pozostałe zachowują możliwość zabudowy, w tym również działki nr 793/3 i 933 obr. 222, dla których teren drogi KDZ-KDL ingeruje jedynie w niewielkim zakresie, obejmującym teren przeznaczony pod zatokę autobusową, co nie uniemożliwia ich zagospodarowania. Należy przypomnieć, że w roku 2025 w wyniku uwzględnienia w części uwag złożonych do projektu planu miejscowego (Zarządzenie Nr 595/2025 Prezydent Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r.) dokonano zmian lokalizacji linii rozgraniczającej drogę KDZ-KDL – zarówno zmniejszono szerokość w liniach rozgraniczających jak również dokonano korekt w części przeznaczonej pod skrzyżowanie co umożliwiło uwzględnienie istniejącego zjazdu na teren działki nr 764/5.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W niniejszym przypadku istotnym jest interes publiczny – komunikacja publiczna jako element infrastruktury służącej ogółowi mieszkańców. Jej lokalizacja i parametry wynikają z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi przyszłej jednostki mieszkalnej, poprawiając tym samym bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 3.

Nie znajduje uzasadnienia postulat zwiększenia udziału zieleni urządzonej jako buforu ekologicznego w sąsiedztwie projektowanych dróg. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne będą musiały być realizowane z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska, ochrony przed hałasem oraz zasad sytuowania zabudowy względem dróg publicznych. Ograniczenie potencjalnego oddziaływania komunikacyjnego mają za zadanie zarówno odpowiednio przyjęte w projekcie planu parametry pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, jak i ustalone w projekcie planu linie zabudowy oraz wymagane przepisami odległości zabudowy od jezdni. W rezultacie pomiędzy jezdnią a terenami przeznaczonymi pod zabudowę zachowany zostaje odpowiedni bufor przestrzenny, umożliwiający ograniczenie oddziaływania komunikacyjnego do granic pasa drogowego.

Brak wyodrębnionych terenów zieleni izolacyjnej wzdłuż projektowanych dróg nie oznacza jednocześnie braku zieleni towarzyszącej układowi komunikacyjnemu. Zieleń może być realizowana również w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz w pasach drogowych jako zieleń przydrożna. Zieleń stanowi integralny element wielu terenów wyznaczonych w projekcie planu, m.in. terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej (KPP-ZP), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP-ZP). Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę określono minimalny udział

powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźnik ten nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 50%.

Projekt planu miejscowego przewiduje również tereny zieleni o powierzchni dostosowanej do prognozowanej liczby mieszkańców, szacowanej na kilkanaście tysięcy osób. Funkcję zieleni osiedlowej pełnią przede wszystkim rozległe tereny oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 14ZP oraz 15ZP. Pozostałe tereny zieleni, oznaczone symbolami ZP (m.in. 10ZP, 11ZP i 12ZP), mają charakter uzupełniający. Łącznie tworzą one system otwartych terenów zielonych służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość życia na obszarze osiedla.

Dodatkowo, dla terenów zabudowy wielorodzinnej wprowadzono obowiązek zapewnienia zieleni elementarnej w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w ilości co najmniej 0,2 m² na każdy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy czym minimalna powierzchnia takiej zieleni nie może być mniejsza niż 0,3 ha.

Na etapie realizacji oraz późniejszej eksploatacji dróg zlokalizowanych w terenach wyznaczonych w projekcie planu możliwe będzie również zastosowanie tzw. zielonych ekranów akustycznych w przypadku, gdy specjalistyczne analizy wykażą taką konieczność.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4.

Ustalenia planu nie ograniczają dostępu do drogi publicznej dla działki nr 764/5. Jest on możliwy odpowiednio z terenów: dróg dojazdowych, dróg lokalnych lub drogi zbiorczej lub lokalnej – bezpośredni lub przez komunikację drogową wewnętrzną co wynika z §16 ust. 3 pkt 1 tekstu uchwały.

Należy zaznaczyć również, że w wyniku uwzględnienia w części uwag złożonych do projektu planu miejscowego Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydent Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r. dokonano zmiany lokalizacji linii rozgraniczającej teren drogi KDZ-KDL – w części przeznaczonej pod skrzyżowanie – tak aby nie ingerowała w istniejący zjazd na teren działki nr 764/5.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5 i 6. [Zarzuty 1 i 2 załącznika nr 1 do pisma]

Projekt planu miejscowego opracowywany został zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 16 tej ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. przepisy regulują zakres przedmiotowy ustaleń projektu planu miejscowego, tj. jego części tekstowej i części graficznej. Informacja o osobach, które sporządziły projekt planu miejscowego, nie mieści się w zakresie przedmiotowym projektu planu. Zgodnie z § 11 pkt 7, 8 i 16 ww. rozporządzenia informacje te są częścią dokumentacji prac planistycznych.

Należy jednak zaznaczyć, że wyłożony w chwili obecnej do publicznego wglądu projekt planu miejscowego został opatrzony podpisem osób sprawujących nadzór nad jego opracowaniem.

Częścią planu miejscowego nie są również załączniki będące analizami rozwiązań komunikacyjnych, np. wymienione przez składającą uwagę analizy w zakresie komunikacji miejskiej, parkingów ogólnodostępnych czy infrastruktury technicznej. Projekt planu zawiera wyniki tych analiz, w postaci konkretnych rozwiązań przestrzennych, zapisanych w formie tekstowej i graficznej, zgodnie z dopuszczanym zakresem ustaleń planu wynikającym z art. 15 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 7. [Zarzut nr 3 załącznika nr 1 do pisma]

Prezentacja do projektu planu miejscowego, przedstawiona została w trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 21 kwietnia 2026 r., w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego. Prezentacja ma charakter pomocniczy dla przedstawienia uczestnikom dyskusji publicznej rozwiązań zawartych w projekcie planu. Nie została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej, gdyż nie podlega takiemu obowiązkowi. Nie jest elementem projektu planu miejscowego ani dokumentem formalnym. Jest opracowaniem dodatkowym a jej zawartość ma charakter uznaniowy.

Z projektem planu miejscowego można było zapoznać się szczegółowo w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu tj. od 1 kwietnia 2026 r. do 22 kwietnia 2026 r. W trakcie wyłożenia, a także w trakcie składania uwag, tj. do 6 maja 2026 r. projekt dostępny był:

- w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ks. Józefa Jałowego 23a, sala konferencyjna na II piętrze w budynku, w godzinach pracy Biura, tj. od 7.30 do 15.30,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://erzeszow.pl>,
- na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod adresem: brmr.erzeszow.pl,
- na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem <https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rzeszow>.

W tym czasie, w siedzibie Biura, a także telefonicznie, na bieżąco udzielano wyjaśnień dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Wyjaśnień udzielano również w trakcie trwania dyskusji publicznej.

Informacja o obowiązujących dokumentach planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, obowiązujących planach miejscowych dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na portalu <https://gis.erzeszow.pl/rzeszow/portal-miasta-rzeszowa>.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 8. [Zarzut nr 4 załącznika nr 1 do pisma].

Projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej przepisami wykonawczymi, w tym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. przepisy regulują zakres przedmiotowy ustaleń projektu planu, tj. jego części tekstowej i części graficznej. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego (akt normatywny) nie może zawierać wyjaśnień ani informacji (zawarte są one w uzasadnieniu do projektu).

Przy wyznaczaniu parametrów zabudowy, w tym wysokości budynków, uwzględniono uwarunkowania klimatyczne obszaru, w szczególności dominujące kierunki przewietrzania związane z południowo-zachodnimi i zachodnimi kierunkami wiatrów występującymi na terenie miasta Rzeszowa. Projekt planu przewiduje gradację wysokości zabudowy oraz ustala linie zabudowy, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne, które zapewniają odpowiednie rozmieszczenie obiektów budowlanych i zachowanie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy terenami zabudowy a układem komunikacyjnym i terenami otwartymi.

Przewietrzanie obszaru wspomagane będzie dodatkowo przez wyznaczone w projekcie planu ciągi komunikacyjne oraz tereny zieleni urządzonej zlokalizowane zgodnie z kierunkami dominujących wiatrów, co umożliwi zachowanie sprawnej wymiany powietrza. W konsekwencji projektowana zabudowa wielorodzinna, w tym zabudowa o większych wysokościach zlokalizowana w północnej części obszaru planu, nie będzie powodowała istotnych przeszkód w przewietrzaniu terenów zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Ropczyckiej. Ponadto realizacja ustaleń planu w zakresie zaopatrzenia budynków w energię ciepłą ograniczy ryzyko pogorszenia jakości powietrza.

Prawidłowość rozwiązań projektowych w ww. zakresie została potwierdzona w Prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do tego projektu, poprzedzonej opracowaniem ekofizjograficznym. Do żadnego w ww. dokumentów, nie zostały wniesione zastrzeżenia organów w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 9. [Zarzut nr 5 załącznika nr 1 do pisma]

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu reguluje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w tym zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, a także zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

Zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 1 i 2 projektu planu, zaopatrzenie w wodę do celów bytowych odbywać się będzie z sieci wodociągowej. W przypadku braku dostaw, w sytuacjach kryzysowych, kiedy dostęp do wody z wodociągów jest ograniczony lub niemożliwy, studnie głębinowe mogą stanowić źródło zaopatrzenia w wodę i miejscowy plan tego nie zabrania. Ważne jest jednak, aby studnia była odpowiednio przygotowana i spełniała wymagania sanitarne, a woda z niej pobierana była bezpieczna do spożycia. Natomiast woda do celów przeciwpożarowych zgodnie z zapisami zawartymi w projekcie planu pobierana będzie z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030), obowiązek zapewnienia odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych spoczywa na gminie i powinien być realizowany przede wszystkim z wykorzystaniem sieci wodociągowej (o odpowiednim ciśnieniu i wydajności), zbiorników przeciwpożarowych, naturalnych lub sztucznych cieków i zbiorników wodnych spełniających określone warunki techniczne (§ 4 ust. 4–6 ww. rozporządzenia).

Studnie głębinowe, choć mogą pełnić funkcję alternatywnego źródła wody w sytuacjach kryzysowych (np. awarii sieci), nie stanowią obowiązkowego elementu planistycznego wynikającego z przepisów planowania przestrzennego. Ich ewentualne wykorzystanie do celów bytowych lub przeciwpożarowych wymaga oddzielnej oceny technicznej, sanitarnej i uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i ochronę zdrowia. Plan miejscowy nie zabrania lokalizacji studni, jednak nie określa ich obowiązkowego zabezpieczenia, gdyż nie jest to przedmiotem regulacji planistycznych.

Ponadto w toku procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu, żaden z organów, w tym odpowiedzialnych za gospodarkę wodną, ochronę środowiska, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, nie zgłosił uwag dotyczących konieczności zabezpieczenia istniejących studni głębinowych, ani ich wykorzystania w sytuacjach kryzysowych, w tym pożarowych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 10. [Zarzut nr 6 załącznika nr 1 do pisma]

Stosownie do przepisów art. 46 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, do projektu planu miejscowego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, poprzedzona opracowaniem ekofizjograficznym (sporządzonym na podstawie art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.).

Projekt planu został opracowany z uwzględnieniem § 3 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi o konieczności wykorzystania informacji wynikających z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko.

Jak wynika z ww. opracowań, na terenie objętym planem miejscowym nie stwierdzono obecności udokumentowanych siedlisk roślin objętych ochroną gatunkową ani miejsc lęgowych zwierząt chronionych w granicach obszaru objętego planem. Takie informacje nie zostały również przekazane przez instytucje lub organy uczestniczące w procedurze opiniowania i uzgadniania projektu planu. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany w ww. zakresie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

W opracowaniu ekofizjograficznym, opisano warunki gruntowo-wodne występujące na obszarze objętym planem. Wskazano, że nie zidentyfikowano lokalizacji torfowisk. Informacje o przeprowadzonych odwiertach i badaniach geotechnicznych, jeśli są dostępne, stanowią materiały towarzyszące inwestycjom i nie są wymaganym elementem planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 11. [Zarzut nr 7 załącznika nr 1 do pisma]

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” 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. W ramach projektu opracowano układ komunikacyjny obejmujący sieć dróg publicznych, komunikację wewnętrzną, pieszą i rowerową, a także zapewniający dostępność terenu dla służb ratunkowych i technicznych.

Zarzut braku przedłużenia strefy zielonej 1ZPI wyznaczonego w planie miejscowym (MPZP nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie – część A) dla polepszenia warunków ochrony środowiskowej pomiędzy strefą parku technologicznego a mieszkaniową – jest bezzasadny. Funkcję separacji pomiędzy ww. terenami zapewniają ustalenia planu (udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, istniejący pas drogowy – ul. Technologiczna). Projekt planu stanowi kompromis pomiędzy potrzebą zapewnienia ochrony terenów mieszkaniowych a koniecznością poszanowania istniejących uwarunkowań własnościowych i inwestycyjnych obszaru (wydane decyzje administracyjne).

Natomiast oba osiedla, tj. projektowana jednostka mieszkaniowa „Dworskie Ogrody” oraz osiedle Miłocin połączono terenem wydzielonym w projekcie planu oznaczonym symbolem 1KPP – (samorządowy publiczny ciąg pieszy) – wynika to z potrzeby zapewnienia powiązań pieszych między ww. osiedlami. Ciąg ten jest właśnie kontynuacją ciągów pieszych w terenie zieleni urządzonej, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 1ZPI, tworząc nieprzerwane i bezpieczne połączenie piesze między osiedlem Miłocin a nowymi terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Dostępność w celach ochrony przeciwpożarowej obszaru objętego planem i terenów sąsiednich została zabezpieczona poprzez istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oraz publiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Projekt planu nie przewiduje potrzeby ani uzasadnienia dla prowadzenia drogi pożarowej przez teren 1KPP, który pełni inną funkcję (pozytywna opinia Komendy Miejskiej Straży Pożarnej w Rzeszowie).

Ponadto należy zaznaczyć, że takie rozwiązanie uwzględnia wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na sąsiednich działkach, a ich właściciele podczas składania uwag do wyłożenia w 2025 roku wnosili wręcz o likwidację ww. ciągu w przyjętym w planie przebiegu a nie jego poszerzanie. Przyjęte rozwiązanie jest wynikiem ważenia interesów publicznych i prywatnych.

W odniesieniu do uwagi dotyczącej połączenia drogi 18KR z drogą zbiorczą lub lokalną oraz zarzutu pozostawienia jej jako drogi ślepej, żądanie uznaje się za bezzasadne. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego droga 18KR nie jest elementem podstawowego układu komunikacyjnego, a ma charakter uzupełniający jako dojazd do sąsiadujących z nią działek. Została połączona z terenem drogi oznaczonej symbolem KDZ-KDL w dwóch miejscach, nie ma zatem charakteru ślepego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 12. [Zarzut nr 8 załącznika nr 1 do pisma]

Projekt planu miejscowego reguluje zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym gospodarowanie wodami opadowo-roztopowymi. Ustalenia w tym zakresie zawarto w § 9 ust. 3 pkt 5 projektu uchwały (części tekstowej).

Dla terenów komunikacji i parkingów (w tym miejsc do parkowania) projekt planu przewiduje odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,

Dla pozostałych terenów ustala retencję w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ.

Poprzez błękitno-zieloną infrastrukturę rozumie się infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki retencyjne. System ten poprzez swoje zasadnicze działanie ma za zadanie regulowanie gospodarki wodnej na terenie objętym mpzp między innymi poprzez ochronę przez zalewaniem podczas intensywnych opadów deszczu.

Zgodnie z powyższymi regulacjami projekt planu nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, lecz formułuje ogólne zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, tworząc ramy do ich zgodnego z prawem wdrożenia. Jest to zgodne z dopuszczalnym zakresem ustaleń planu miejscowego określonym w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 pkt 11 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 13. [Zarzut nr 9 i 18 załącznika nr 1 do pisma]

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców, do czego zobowiązuje określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa polityka przestrzenna i ustalone kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.). Zakres ustaleń planu miejscowego określają przepisy ww. ustawy wraz z jej rozporządzeniami wykonawczymi.

Zgodnie z art. 15 ust. pkt 6 ww. ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, 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. Projekt planu spełnia powyższe wymogi. Przyjęte wskaźniki zagospodarowania terenów uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym istniejący sposób zagospodarowania terenów, co nie oznacza konieczności powtarzania przyjętych w stanie istniejącym rozwiązań przestrzennych realizowanych na podstawie jednostkowych decyzji o warunkach zabudowy. Do projektu planu miejscowego zostało sporządzone uzasadnienie, udostępnione wraz z projektem planu do publicznego wglądu, w którym zostały wyjaśnienia przyjęte rozwiązania projektowe, w zakresie wymaganym ustawą.

Wyznaczenie linii zabudowy jest obowiązkowym ustaleniem planu miejscowego w sytuacji, gdy teren przylega do drogi. Linia zabudowy kształtuje zabudowę wzdłuż tej drogi i ma zapewnić bezpieczeństwo związane z jej użytkowaniem, tj. zachowanie odpowiedniej odległości od krawędzi jezdni, stosownie do przepisów art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r., poz. 889). Na przedmiotowych terenach linia zabudowy została wyznaczona w odległości ok. 5 m od granicy z pasem drogowym, co zapewnia możliwość właściwego zagospodarowania działki w jej frontowej części (np. wjazd i zatrzymaniem samochodu pomiędzy ogrodzeniem a budynkiem).

Taki sposób wyznaczenia linii nie eliminuje możliwości zlokalizowania elementów budynku, takich jak: daszki nad wejściem, schody zewnętrzne, podjazdy, rampy a nawet windy, wymienionych w piśmie składającej uwagę. Wyznaczona linia zgodnie z definicją nie pozwala na jej przekroczenie w kierunku drogi, ale umożliwia odsunięcie budynku w głąb działki. Zapisy planu nie ograniczają więc możliwości zaprojektowania i realizacji domu jednorodzinnego na działkach terenów MN. Należy podkreślić, że w planach miejscowych dla miasta Rzeszowa przyjęto ujednolicony słowniczek pojęć stosowanych w projektach planów miejscowych, co ma poprawić czytelność prawa miejscowego i wyeliminować trudności interpretacyjne na etapie wydawania pozwoleń na budowę. W związku z tym, nie jest zasadna zmiana definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Natomiast w odniesieniu do istniejących budynków zlokalizowanych w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 3MN i 4MN dla ich części zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę, remont lub nadbudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu miejscowego;

Uwzględnienie żądania zawartego w uwadze, dotyczącego ograniczenia liczby lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN nie jest możliwe, ponieważ wykracza poza dopuszczalny zakres ustaleń planu i jest niezgodne z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późn. zm.) przez „*budynek mieszkalny jednorodzinny - należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.*”

W obszarze planu miejscowego, na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustalono możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej zgodnie z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Tereny te zlokalizowane są w obszarze B.M.1, dla którego Studium (w rozdziale III.2.1.2.Strefa B – miejska,

tabela 35) wskazuje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej. Uwzględniając istniejącą zabudowę mieszkaniową obszaru w granicach planu i poza nim zasadnym było ustalenie możliwości zabudowy tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o różnym charakterze zabudowy. Ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu jakim jest projektowane osiedle miejskie, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o bardziej intensywnym charakterze, czyli zabudowy szeregowej. Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Złożona uwaga dotycząca maksymalnej ilości budynków w zabudowie szeregowej, polegająca na zmniejszeniu liczby segmentów do 4 jest bezzasadna. W projekcie planu, w ustaleniach dla ww. terenów, maksymalną liczbę segmentów w zabudowie szeregowej określono na 4.

Celem planu miejscowego jest m.in. ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania pozwalających na realizację jednostki mieszkaniowej o różnorodnym charakterze zabudowy dostosowanym do różnych odbiorców. W projekcie planu zastosowano gradację zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

Nieuzasadnione jest również ograniczenie wysokości z 10 m do 9 m. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN zlokalizowane są w obszarze B.M.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa w rejonie ulic Ropczyckiej, Tarnowskiej i Parkowej. Studium ustala maksymalne parametry dla zabudowy jednorodzinnej dla obszaru, w tym wysokość zabudowy na 11 m. Jednakże w projekcie planu uwzględniając gabaryty istniejącej zabudowy jednorodzinnej wysokość ta została ograniczona do 10 m.

Decyzja taka została podjęta po przeanalizowaniu istniejącej zabudowy zlokalizowanej na ww. terenach, tworzących całość przestrzenną. Analizę wysokości istniejącej zabudowy przeprowadzono na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego w terenie jak również z wykorzystaniem ogólnodostępnej mapy 3D miasta Rzeszowa „Obliview” z 2023 r. oraz użyciem jej narzędzi umożliwiających pomiar wysokości elewacji i przekrojów istniejących obiektów. Analiza wykazała, że na przedmiotowym obszarze występuje zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą oraz szeregową, której wysokość kształtuje się w przedziale od około 8 m do około 10 m.

W rejonie ul. Parkowej i Tarnowskiej, na działkach nr 745/28 i 745/29, wysokość zabudowy szeregowej wynosi około 10,10 m, natomiast na działkach nr 773/34, 773/35, 773/37 i 773/38 przy ul. Ropczyckiej wysokość zabudowy szeregowej wynosi około 9,5 m. Z kolei zabudowa wolnostojąca na działce nr 766/18 osiąga wysokość około 9,10 m, a zabudowa bliźniacza na działce nr 772/6 około 8,5 m. Mając powyższe na uwadze, zasadne jest przyjęcie w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m. Parametr ten odpowiada wysokości istniejącej zabudowy i stanowi wartość graniczną ustaleń planu, a nie obligatoryjną wysokość realizowanych obiektów.

Należy również wskazać, że nieznaczne zwiększenie wysokości względem części istniejących budynków, wynoszące około 1,0 m, wynika z konieczności dostosowania projektowanej zabudowy do współczesnych wymagań technicznych, funkcjonalnych i energetycznych, w tym odpowiednich wysokości kondygnacji, zwiększonych grubości przegród budowlanych, warstw stropodachowych oraz rozwiązań zapewniających właściwą izolacyjność cieplną i odpowiedni standard użytkowy budynków.

Jednocześnie przyjęte parametry budynków umożliwiają bardziej racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Przyjęte w planie miejscowym gabaryty zabudowy, w tym wysokość obiektów oraz sposób ich przekrycia (dachy strome i płaskie), stanowią świadome nawiązanie do istniejącej zabudowy analizowanego obszaru, równocześnie nie ograniczając możliwości stosowania współczesnych rozwiązań architektonicznych, technologii budowlanych oraz zmieniających się standardów funkcjonalnych i estetycznych – zachowując jednocześnie gabaryty zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich i tarasów powyżej 7 metrów w terenach zabudowy

jednorodzinnej stanowiłoby nadmierne ograniczenie swobody projektowej, nieznajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach ani w założeniach polityki przestrzennej miasta.

Pozostawienie możliwości realizacji zarówno dachów stromych, jak i płaskich zapewnia niezbędną elastyczność projektową oraz umożliwia powstawanie różnorodnych, nowoczesnych form architektonicznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i skali zabudowy jednorodzinnej.

Wprowadzone rozwiązania nie prowadzą do naruszenia ładu przestrzennego ani charakteru otoczenia, lecz umożliwiają jego uporządkowaną i naturalną ewolucję.

W odniesieniu do kwestii braku możliwości realizacji funkcji określonej planem na niektórych działkach należy wyjaśnić, że określone w projekcie planu parametry działek jakie mogą powstać w wyniku przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości, nie odnoszą się do parametrów działek ewidencyjnych powstałych w wyniku oddzielenia ich części np. pod poszerzenie drogi – działka budowlana może składać się z kilku działek ewidencyjnych lub ich fragmentów.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 14. [Zarzut 10 załącznika nr 1 do pisma]

Nie znajduje uzasadnienia zarzut dotyczący braku wykorzystania ul. Parkowej jako elementu obsługi komunikacyjnej obszaru objętego projektem planu miejscowego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody”.

Celem sporządzenia projektu planu jest stworzenie spójnej i prawidłowo funkcjonującej jednostki mieszkaniowej, przewidzianej docelowo dla około 11 tys. mieszkańców. Realizacja takiego założenia wymaga wykształcenia nowego, kompleksowego układu komunikacyjnego dostosowanego do skali projektowanego osiedla, w tym również do obsługi transportu zbiorowego, ruchu pieszego i rowerowego.

Istniejące drogi są niewystarczające zarówno pod względem przepustowości, jak i możliwości zapewnienia właściwych powiązań wewnętrznych oraz infrastruktury dla ruchu pieszego i rowerowego. Z tego względu konieczne jest zaprojektowanie nowego układu komunikacyjnego, dostosowanego do skali i potrzeb przyszłego osiedla, w tym również do funkcjonowania transportu zbiorowego.

Przedmiotowa ul. Parkowa zlokalizowana jest poza granicami projektu planu miejscowego, a jej funkcja ogranicza się do obsługi istniejącej zabudowy osiedla Miłocin. Wraz z ul. Miłocińską i ul. Tarnowską stanowi podstawowy układ komunikacyjny obsługujący tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usług na wschód od granic projektu planu „Dworskie Ogrody”. Ulica ta nie stanowi elementu układu komunikacyjnego o parametrach odpowiednich dla obsługi nowej jednostki mieszkaniowej o tak znacznej skali.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania komunikacyjne zostały opracowane na podstawie analiz istniejącego i projektowanego układu drogowego, z uwzględnieniem powiązań z terenami sąsiednimi oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa. Dokumenty te nie przewidują oparcia obsługi komunikacyjnej obszaru „Dworskie Ogrody” na istniejącym układzie dróg lokalnych, w tym ul. Parkowej.

Droga oznaczona symbolem KDZ-KDL stanowi natomiast jeden z podstawowych elementów docelowego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem. Jej parametry oraz przebieg zostały dostosowane do przewidywanego natężenia ruchu oraz funkcji, jakie ma pełnić w systemie transportowym, w tym zapewnienia możliwości prowadzenia komunikacji zbiorowej oraz realizacji infrastruktury pieszej i rowerowej.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 15. [Zarzut nr 11 załącznika nr 1 do pisma].

Na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie przeanalizowano strukturę własności wszystkich nieruchomości położonych w granicach opracowania. Są one elementem materiałów planistycznych opracowanymi na potrzeby projektu planu zgodnie z § 1 pkt 1 i § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 i 3 oraz art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu planu miejscowego uwzględnia się szereg równorzędnych uwarunkowań, w tym m.in. wymagania ładu przestrzennego, potrzeby interesu publicznego, wymagania ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, a także konieczność kształtowania struktur przestrzennych ograniczających transportochłonność układu przestrzennego oraz wspierających ruch pieszego i rowerowy. Prawo własności stanowi jedno z analizowanych uwarunkowań, jednak nie ma charakteru nadrzędnego wobec pozostałych celów polityki przestrzennej gminy.

Celem sporządzenia planu – wskazanym już w uzasadnieniu do uchwały nr LXVIII/1481/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu – jest kompleksowe uregulowanie zasad zagospodarowania obszaru o powierzchni ok. 140 ha, obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w sposób zapewniający spójność funkcjonalno-przestrzenną oraz prawidłowe powiązania komunikacyjne całego obszaru.

W toku analiz ustalono, że udział nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasto Rzeszów w granicach planu jest niewielki i nie daje możliwości realizacji niezbędnych rozwiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych wyłącznie w oparciu o grunty publiczne. W konsekwencji projektowane inwestycje celu publicznego zostały wyznaczone również na terenach prywatnych, co jest uzasadnione i zgodne z przepisami a wynika z konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i funkcjonalnej całego obszaru objętego planem.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 16. [Zarzut 12.2 i 12.3 załącznika nr 1 do pisma].

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, w projekcie planu miejscowego, wyznaczono podstawowy układ komunikacji drogowej publicznej. Układ ten wymaga wspomagania poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym tereny 13KR, 16 KR i 17KR. Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do obsługi sąsiadującej z nimi terenów zabudowy. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom i użytkownikom usług bezpieczeństwo, poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną, lepszy i czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

Żądanie skrócenia zakresu drogi 13KR jest bezzasadne. W wykładanym do wglądu projekcie planu miejscowego brak ww. drogi w tej lokalizacji, tj. na odcinku od ul. Ropczyckiej do terenu 16KR.

Wnioskodawcy żąda przesunięcia terenu drogi komunikacji wewnętrznej oznaczonego symbolem 16KR od granicy działki nr 741/9 oraz zlokalizowanie tam pasa zieleni powołując się przy tym na załącznik graficzny nr 2.1, zdjęcie 2.2.(nie został dołączony do pisma z uwagami).

W projekcie planu drogi wewnętrzne stanowią uzupełnienie i dopełnienie podstawowego układu drogowego. Ich rola jest ograniczona przede wszystkim do obsługi sąsiadującej z nimi terenów zabudowy. Drogi wewnętrzne mają zapewniać mieszkańcom i użytkownikom usług bezpieczeństwo, poprzez prawidłową obsługę komunikacyjną, lepszy i czytelny dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

Należy podkreślić, że przyjęte szerokości wydzielonych terenów pod drogi wewnętrzne, w tym między innymi drogę 16KR, dają możliwość na zagospodarowanie ich części pod nasadzenia zieleni.

Składający uwagę wnosi o dostosowanie przebiegu linii rozgraniczającej teren drogi 17KR do faktycznego stanu zagospodarowania granic działek nr 744/2 i 744/1. Uwaga bezzasadna. Droga 17KR nie graniczy z ww. działkami ewidencyjnymi.

Wnioskodawczyni wnosi również o korektę terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 18KR – włączenie terenu tej drogi do drogi zbiorczej lub lokalnej oznaczonej symbolem KDZ-KDL zamiast zakańczania jej ślepo. Uwaga bezzasadna. Zaprojektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 18KR (nie kończy się ślepo zatoką do zawracania). Łączy się z terenem drogi zbiorczej lub lokalnej w dwóch lokalizacjach

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 17. [Zarzut 12.4 załącznika nr 1 do pisma]

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu mieszkańców jako użytkowników tej zabudowy. W związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej oraz zieleni urządzonej jako terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców oraz zieleni o funkcji izolacyjnej. Zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w rozdziale „III.3.1.3. Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej” ww. dokumentu określono standardy urbanistyczne dla terenów zieleni urządzonej, które należy uwzględniać w planach miejscowych. Jest to zieleni o charakterze osiedlowym (większym powierzchniowo) i elementarnym.

W projekcie planu miejscowego wskazano tereny zieleni o powierzchni, dostosowanej do szacowanej przyszłej ilości mieszkańców (tj. kilkanaście tysięcy mieszkańców). Jako zieleni osiedlową wyznaczono duże powierzchniowo tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP oraz 14ZP i 15ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP, w tym np.: 10ZP, 11ZP czy 12ZP) mają charakter elementarny. Wszystkie tereny razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano ponadto konieczność zabezpieczenia zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m² na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Zieleni jest integralnym elementem wielu terenów wyznaczonych w projekcie planu, np. terenów komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej (KPP-ZP), terenów komunikacji pieszo-rowerowej (KP-ZP), zlokalizowana będzie również w terenach wyznaczonych pod drogi jako tzw. zieleni przydrożna. Dla wszystkich terenów wskazanych pod zabudowę ustalono niezbędny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej, a dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 50%.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 18.

Opracowując projekt planu miejscowego dokonano oceny przyjętych rozwiązań pod względem ekonomicznym. Zgodnie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust.3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych z dnia 7 lipca 2023 r.) w toku prac nad projektem planu miejscowego sporządzona została prognoza finansowa dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu, w której oszacowano wpływ ustaleń planu na finanse gminy, zarówno na dochody, jak i wydatki.

Jest ona sporządzana, aby ocenić ekonomiczne konsekwencje planu miejscowego i jego wpływu na finanse gminy w przyszłości.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 19. [zarzut nr 14 załącznika nr 1 do pisma].

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, teren 3MN-U zlokalizowany jest w obszarze B.M.3 i w niewielkiej części B.M.4, dla których (w rozdziale III.2.1.2.Strefa B – miejska, tabela 35) określono wskaźniki zagospodarowania i użytkowania tego obszaru oraz wskazano jakie funkcje mogą być w ich granicach projektowane. Uwzględniając ww. dokument, położenie terenu w układzie przestrzennym projektowanego osiedla oraz istniejące uwarunkowania zasadnym jest możliwość zabudowy zarówno jednorodzinnej jak i usługowej lub mieszanej. Brak jest przeciwwskazań do ograniczania możliwości zagospodarowania terenu poprzez wykluczenie możliwości realizacji zabudowy usługowej, wyłącznie z tego powodu, że na działce sąsiedniej taka zabudowa nie występuje. Ze względu na charakter zagospodarowania przedmiotowego terenu jako części projektowanego osiedla miejskiego, nieuzasadnione jest ograniczanie możliwości lokalizacji zabudowy o różnych funkcjach i bardziej intensywnym charakterze. Wpływa to na poprawę ekonomiki wykorzystania terenu.

Wprowadzenie zakazu stosowania dachów płaskich stanowiłoby nadmierne ograniczenie nieznajdujące uzasadnienia w obowiązujących przepisach ani w założeniach polityki przestrzennej gminy. Projekt planu miejscowego dopuszcza zróżnicowane formy architektonicznej w ramach jednolitych parametrów urbanistycznych, co pozwala zachować ład przestrzenny przy jednoczesnym poszanowaniu indywidualnych potrzeb inwestorów i współczesnych trendów architektonicznych. Dachy płaskie mogą stanowić element nowoczesnej architektury mieszkaniowej, często związany z energooszczędnością, estetyką oraz funkcjonalnością budynków (np. wąskie działki, potrzeba zagospodarowania dachu).

Nieuzasadnione jest również zmniejszenie ustalonej w projekcie planu miejscowego wysokości zabudowy do około 9 m, co nawiązywałoby jedynie do jednego zespołu zabudowy (istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa o wysokości około 9 m) a nie uwzględniałaby całości założenia.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 20. [zarzut nr 15 załącznika do pisma].

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych przed i w trakcie jego opracowywania i przeniesienie ich ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy bezpośrednio do treści planu miejscowego. Decyzja o warunkach zabudowy (WZ) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dwa odrębne instrumenty planistyczne, funkcjonujące na podstawie różnych przepisów prawnych. Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem indywidualnym, na potrzeby konkretnego zamierzenia inwestycyjnego, dostosowanym do aktualnej, na czas jej wydawania, sytuacji przestrzennej, wydane na podstawie analizy stanu faktycznego oraz zasad dobrego sąsiedztwa, w sytuacji braku obowiązującego miejscowego planu. Ma ona charakter uznaniowy, czasowy i warunkowy – może zostać zmieniona lub wygaszona w określonych okolicznościach.

Nieuwzględnienia ustaleń takiej decyzji w planie miejscowym przewidział ustawodawca. W art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538) wskazuje na możliwość jej wygaśnięcia w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia. Jest to szczególnie istotne w przypadku kolizji projektowanego publicznego układu komunikacyjnego, który szeroko kwestionuje składająca uwagę. Musi on odpowiadać nie tylko doraźnym potrzebom zlokalizowanych przy nim

działek, ale znacznie szerszego obszaru funkcjonalno-przestrzennego, co ma wpływ na klasę przyjętych dróg ich rolę w całym układzie drogowym, a w konsekwencji przejęte parametry, w tym szerokość.

Plan miejscowy w sposób generalny reguluje sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, niezależnie od konkretnych wniosków inwestycyjnych. Jego zapisy muszą być wynikiem zrównoważonego procesu planistycznego, uwzględniającego interes publiczny, uwarunkowania przestrzenne, społeczne i środowiskowe oraz wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przy projektowaniu analizowano stan istniejący, wydane decyzje, ale nie było możliwe pogodzenie wszystkich stron procesu planowania. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 21. [zarzut nr 16 załącznika nr 1 do pisma].

Jednym z głównych elementów planowanej infrastruktury drogowej jest teren drogi publicznej głównej lub zbiorczej, oznaczony w planie symbolem KDG-KDZ. Projektowana rezerwa pod tak istotną drogę publiczną jest wynikiem zachowania ciągłości wieloletniej polityki przestrzennej miasta w zakresie komunikacji, wyrażonej w dotychczasowych dokumentach planistycznych wcześniej opracowanych, m.in. Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Rzeszowa uchwalonym w 1992 r. uchwałą XXX/33/92 z dnia 23 czerwca 1992, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000r. (z późn. zm.). W stosunku do tych dokumentów jest ona drogą niższej klasy i o mniejszej szerokości pasa drogowego. Przebieg drogi uwzględnia kierunki zagospodarowania wskazane w Studium obowiązującym tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023). Przebieg nawiązuje również do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” oraz nr 38/20/2000 przy ul. Miłocińskiej oraz ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”).

W uwadze wniesiono zarzut dotyczący zmiany lokalizacji skrzyżowania projektowanych dróg oznaczonych symbolami KDZ-KDL i KDG-KDZ, a także postulat skrócenia drogi KDZ-KDL do drogi 10KDL i połączenia jej z ul. Tarnowską, czyli eliminacji przedmiotowego skrzyżowania. Postulat ten jest w całości niezgodny z rozwiązaniami przyjętymi w Studium – przebieg ww. dróg oraz lokalizacja skrzyżowania wynika wprost z tego dokumentu. Droga KDZ-KDL ma za zadanie zapewnienie powiązań terenów objętych planem z istniejącym i projektowanym miejskim układem drogowym, w tym z projektowaną drogą KDG-KDZ poprzez ww. skrzyżowanie. Projekt planu w takiej formie został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zarzut, jakoby zmiana lokalizacji skrzyżowania została dokonana w celu realizacji interesów właścicieli sąsiednich działek (w tym dewelopera), nie znajduje potwierdzenia w dokumentacji planistycznej ani w wynikach analiz przestrzennych i komunikacyjnych. Projektowany układ drogowy nie został opracowany w odniesieniu do potrzeb pojedynczych inwestorów, lecz jako element kompleksowego rozwiązania przestrzennego dla tej części osiedla Przybyszówka oraz miasta Rzeszowa. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność układu komunikacyjnego, bezpieczeństwo ruchu drogowego i zgodność z polityką przestrzenną miasta.

Przypisywanie decyzjom planistycznym motywacji o charakterze prywatnym jest bezzasadne i nieoparte żadnymi argumentami. Zmiana przebiegu połączenia drogowego została dokonana z zachowaniem nadrzędnej zasady interesu publicznego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i standardy planistyczne.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 22. [zarzut 17 załącznika nr 1 do pisma].

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest umożliwienie powstania spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla jej przyszłych mieszkańców, do czego zobowiązuje określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa polityka przestrzenna i ustalone kierunkami zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

W obszarze planu miejscowego zaprojektowano zabudowę o zróżnicowanym charakterze, wysokości oraz intensywności zgodnymi z ustaleniami Studium. Fakt występowania w granicach planu miejscowego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może ograniczać zagospodarowania terenów pod bardziej intensywną zabudowę. Takie rozwiązanie znajduje uzasadnienie w zasadzie efektywnego gospodarowania przestrzenią, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejącego sposobu zagospodarowania, skali zabudowy sąsiedniej oraz konieczności zachowania ładu przestrzennego i właściwych relacji funkcjonalno-przestrzennych pomiędzy poszczególnymi terenami.

Zaprojektowane osiedle mieszkaniowe przewidziane jest dla kilkunastu tysięcy mieszkańców i dla takiej liczby (wynikającej z rodzaju dopuszczonej zabudowy, o określonej intensywności) przewidziano realizację pełnego programu infrastruktury społecznej, ale i komunikacyjnej, i technicznej. Duże nakłady finansowe na zrealizowanie ww. infrastruktury powinny służyć jak największej liczbie mieszkańców i użytkowników przestrzeni. Nie wyklucza to oczywiście konieczności uwzględnienia dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów. Przyjęte w planie miejscowym wskaźnik zagospodarowania terenów oraz ich zabudowy są wielkościami granicznymi, co oznacza, że w procesie realizacji ustaleń planu nie muszą być wykorzystane w pełnym zakresie, zwłaszcza, że przy lokalizowaniu zabudowy, zarówno na podstawie planu miejscowego jak i decyzjach o warunkach zabudowy, obowiązuje respektowanie przepisów ustawy Prawo budowlane i jej rozporządzeń wykonawczych. Pozwolenie na budowę wydane na podstawie ustaleń przedmiotowego planu miejscowego będzie musiało uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności art. 5 ust. 1 pkt 9, który stanowi, że obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Dla zminimalizowania oddziaływania zabudowy o ustalonej kubaturze, projekt planu reguluje lokalizację przyszłych budynków nieprzekraczalną linią zabudowy. Linia ta odsuwa przyszłe budynki wielorodzinne na terenach 5MW, 6MW i 7MW od zabudowy jednorodzinnej na terenie 4MN na odległość co najmniej 18-20 m, natomiast dla zabudowy na terenie 8MW-U co najmniej 26-30 m. Formę buforu pełnić będzie również teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 16KR. Dodatkowo Zarządzeniem Prezydenta miasta Rzeszowa Nr 595/2025 z dnia 30 czerwca 2025 r. uwzględniono w części uwagę złożoną do wyłożonego w 2025 roku projektu planu miejscowego i wprowadzono gradację wysokości zabudowy w ww. terenach w pasie oznaczonym w projekcie planu szrafem zgodnie z legendą części graficznej (na terenach 5MW, 6MW i 7MW obniżono wysokość z 14 m do 11 m oraz zmniejszono ilość kondygnacji z 4 do 3, natomiast na terenie 8MW-U obniżono wysokość z 20 m na 14 m i ilość kondygnacji z 6 na 4).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 23. [zarzut 19 załącznika nr 1 do pisma].

W obszarze objętym planem miejscowym udział własności miasta Rzeszów jest znikomy. Nie może on więc stanowić bazy dla decyzji przestrzennych spełniających powyższe wymagania, dlatego inwestycje celu publicznego zostały zaprojektowane na terenach prywatnych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 24. [zarzut 20].

Projekt planu miejscowego opracowywany jest zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 16 tej ustawy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym nie można formułować ustaleń wykraczających poza zakres dopuszczony ustawą. W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 44 ustalono wartość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego. W związku z tym, że plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego zawierającym normy prawne w postaci przepisów prawnych, tj. nakazy, zakazy i dopuszczenia, nie zawiera wyjaśnień podjętych decyzji przestrzennych. Nie zawiera również odniesień do podmiotów, jednostek, wydziałów, organów, które mają realizować poszczególne ustalenia tego planu. Niezależnie od argumentów prawnych, takie odniesienie jest nieupoważnione na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 25. [zarzut 22]

Projekt planu miejscowego określa docelowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy. Ustalenia planu mają charakter perspektywiczny i kompleksowy, a ich realizacja może następować etapowo, w różnym horyzoncie czasowym. Samo wyznaczenie w planie terenów, w tym przeznaczonych pod drogi publiczne nie oznacza obowiązku ich natychmiastowej realizacji po uchwaleniu planu. Plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego określający ramy zagospodarowania przestrzennego, natomiast realizacja poszczególnych inwestycji infrastrukturalnych uzależniona jest od możliwości organizacyjnych i finansowych właściwych podmiotów oraz prowadzona jest zgodnie z odrębnymi procedurami.

Brak realizacji określonych inwestycji celu publicznego na danym etapie nie powoduje nieważności ani wadliwości ustaleń planu miejscowego. W praktyce planistycznej dopuszczalne i powszechne jest etapowanie realizacji infrastruktury oraz sukcesywne zagospodarowywanie terenów objętych planem.

Natomiast należy zwrócić uwagę, że w planie miejscowych zabezpieczono m.in. dostęp do dróg publicznych części terenów w przepisach ogólnych (§11.1 ust 2 – „Dla terenów, dla których ustalono w planie miejscowym dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: *KDG-KDZ*, *1KDZ*, *10KDL*, *9KDL* oraz *KDZ-KDL* – do czasu realizacji tych dróg dopuszcza się dostęp do istniejących dróg publicznych, tj. ul. Krakowskiej, ul. Ceramicznej oraz ul. Tarnowskiej bezpośrednio lub przez komunikację drogową wewnętrzną”).

W związku z powyższym zarzut należy uznać za bezzasadny, ponieważ projekt planu prawidłowo określa docelowy układ funkcjonalno-przestrzenny obszaru, a ewentualna czasowa niemożność realizacji części inwestycji wynikająca z etapowania infrastruktury nie stanowi naruszenia zasad sporządzania planu

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

57. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE] reprezentowanej przez [REDAKTOWANE], wniesionej pismem z dnia 15 kwietnia 2026 r. (data wpływu 15 kwietnia 2026 r.) i doprecyzowanej pismem z dnia 4 maja 2026 r. (data wpływu 4 maja 2026 r.), dotyczące terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN-MW, jako właściciela działek nr: 30/1, 30/2 i części działki 27 obr. 215.

Uwagi dotyczą:

uwzględnienia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oznaczonej symbolem 4MN-MW parametrów wynikających z ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy znak: AR-P.6730.438.2024.AS44 z dnia 22.10.2025 r. – tj. jak wynika z pisma uzupełniającego – parametru wysokości zabudowy do 25 m.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Nie można przychylić się do uwzględnienia uwagi dotyczącej zmiany ustalonej w planie miejscowym wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – z 17 m na 25 m – dla terenu oznaczonego symbolem 4MN-MW, na którym zlokalizowane są części działek nr: 30/1, 30/2 i 27 obr. 215.

Wnioskowany parametr wysokości zabudowy – 25 m – jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.). Ustalenia tego dokumentu planistycznego są wiążące dla organu gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Teren 4MN-MW, na którym zlokalizowane są ww. części znajduje się w obszarze oznaczonym w Studium jako obszar B.M.3. Zgodnie z rozdziałem III.2.1.2 – *Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania*, Strefa B - miejska, tabela 35) Studium maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej dla tego obszaru wynosi 20m.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

58. Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE], reprezentowanej przez [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. (data wpływu 27 kwietnia 2026 r.), dotyczące terenu drogi publicznej głównej lub zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDG-KDZ, terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ, terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL, a także terenów usług oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolem 10U.

Uwagi dotyczą:

- 1) likwidację projektowanej drogi 4KDL na działkach nr: 86/4 i 384/4,
- 2) zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 1KDZ na działkach 132/1 i 132/2 na rzecz układu komunikacyjnego o mniejszym natężeniu ruchu, który nie będzie dzielił działki na części niemożliwe do zabudowy,

- 3) uwolnienie działki 119/1 od wieloletniej rezerwy pod drogę KDG-KDZ, która nie jest realizowana od lat 80-tych XX wieku,
- 4) przekwalifikowanie terenu 10U na funkcję pozwalającą na zabudowę sakralną lub związaną z działalnością opiekuńczą Parafii.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy w sposób sprzyjający powstaniu spójnego, prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Szacuje się, że będzie to jednostka mieszkaniowa dla około 11 tys. mieszkańców (zatem osiedle w skali małego miasteczka). Konieczne jest zatem nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale również zabezpieczenie obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, w tym nowego układu komunikacyjnego.

Projektowany układ drogowy ma służyć obsłudze kilkunastu tysięcy nowych mieszkańców w kilkuset nowych budynkach, tym samym powinien tworzyć spójną sieć dróg o odpowiedniej hierarchii, a także umożliwiać prowadzenie komunikacji miejskiej. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie zapewnić prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (często pozostałości po dojazdach do pól) w obszarze planu, ale przede wszystkim rozbudowa układu drogowego o jego nowe rozwiązania drogowe, w tym wymieniane w piśmie składającego uwagę dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 4KDL, KDG-KDZ o regularnym układzie oraz parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb tej części osiedla i miasta.

Przy projektowaniu układu wzięto pod uwagę wytyczne wynikające z dokumentów wyższego rzędu, w tym obowiązujących planów miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie” i nr 38/20/2000 „Przy ul. Miłocińskiej, ul. Tarnowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A) a także Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr XXXV/1890/2023), uwzględniono również istniejący stan zagospodarowania i zabudowy, w tym zrealizowane inwestycje drogowe w szczególności w rejonie ul. Technologicznej i ich skrzyżowania.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego „Dworskie Ogrody” i weryfikacji podjętych decyzji projektowych wykonano analizy komunikacyjne, w tym np.: analiza natężenia ruchu, przepustowości, które potwierdziły potrzebę realizacji dróg o takim przebiegu i parametrach.

Drogi 1KDZ oraz KDG-KDZ stanowią podstawowy ruszt komunikacyjny projektowanego osiedla o skali małego miasteczka. Ich przebieg wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszów i stanowi kontynuację przyjętych kierunków rozwoju układu drogowego.

Obie drogi są niezbędne dla prawidłowej obsługi przyszłej jednostki mieszkaniowej, w szczególności w zakresie zapewnienia powiązań komunikacji zbiorowej oraz infrastruktury pieszej i rowerowej. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie struktur przestrzennych powinno ograniczać transportochłonność układu osadniczego, umożliwiać wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka przemieszczania się, a także zapewniać dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

Przyjęte parametry oraz lokalizacja dróg gwarantują możliwość wyposażenia ich we wszystkie elementy pasa drogowego właściwe dla dróg tej klasy, tj. drogi głównej lub zbiorczej KDG-KDZ, drogi zbiorczej 1KDZ oraz drogi lokalnej 4KDL. Parametry kwestionowane przez składającego uwagę zostały określone zarówno w oparciu o założenia przestrzenne projektowanego osiedla, jak i z uwzględnieniem funkcji tych dróg jako istotnych elementów systemu komunikacyjnego.

Elementy wyposażenia przedmiotowych dróg obejmują nie tylko jezdnie, lecz również chodniki, drogi dla rowerów, zjazdy, a w razie potrzeby także drogi serwisowe. Dodatkowo ustalenia planu dla części z nich, w tym dla drogi KDG-KDZ, przewidują obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej w postaci szpaleru drzew co najmniej po północnej stronie jezdni, w celu ograniczenia potencjalnych uciążliwości związanych z eksploatacją drogi.

Należy zaznaczyć, że wyznaczenie części nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, (w tym części działek należących do parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Mikołaja – nr 86/4 i nr 119/1 obr. 215, nr 132/1 i 132/2 oraz 384/4 obr. 222) nie oznacza pozbawienia właściciela prawa do nieruchomości bez rekompensaty. Kwestie te reguluje art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Składający pismo zarzuca również, naruszenie zasad proporcjonalności i nadmierną ingerencję w prawo własności. Twierdzi, że powinnością gminy jest wybór rozwiązań (układu dróg publicznych) najmniej uciążliwych dla właścicieli nieruchomości. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy określaniu przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, organ planistyczny zobowiązany jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W niniejszym przypadku nadrzędny jest interes publiczny – komunikacja publiczna jako element infrastruktury służącej ogółowi mieszkańców. Jej lokalizacja i parametry wynikają z konieczności zapewnienia bezpiecznej i efektywnej obsługi przyszłej jednostki mieszkalnej, poprawiając tym samym bezpieczeństwo mieszkańców, poprzez lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3).

Wniosek przekwalifikowania terenu 10U na funkcje pozwalającą na zabudowę sakralną lub związana z działalnością opiekuńczą parafii jest niezasadny. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 10U został wyznaczony jako obszar usługowy ze względu na swoje korzystne położenie – na skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych, w miejscu dobrze widocznym i dostępnym komunikacyjnie. Lokalizacja ta predysponuje go do pełnienia funkcji usługowych o szerokim wachlarzu, w tym usług kultu religijnego oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej (§ 30 ust. 1 uchwały) co nie wyklucza funkcji wskazanej w piśmie Składającego uwagę tj.: zabudowy sakralnej lub związanej z działalnością opiekuńczą Parafii.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

59. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 5 maja 2026 r. (data wpływu 5 maja 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE] – dotycząca terenu usług oznaczonego symbolem 9U, terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ, jako właścicielki działki nr 626/2 obr. 222;

Uwagi dotyczą:

braku zgody na przeznaczenie terenu działki nr 626/2 obr. 222 na teren usług oznaczony w projekcie planu symbolem 9U i teren drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz zmianę przeznaczenia z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczającą jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych, co wiąże się nie tylko z wyznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, ale niezbędnych w strukturze osiedla terenów pod usługi. Odpowiedni stopień wyposażenia osiedla w usługi decyduje o jakości życia przyszłych mieszkańców.

Plan zapewni w ten sposób wielofunkcyjną przestrzeń, w której dominować będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla kilkunastu tysięcy mieszkańców, uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, tereny pod zieleni i rekreację, a także tereny usług.

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 9U został wyznaczony jako teren usługowy z uwagi na jego korzystne położenie – przy skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych (1KDZ i 6KDL), w miejscu dobrze wyeksponowanym oraz dostępnym komunikacyjnie, zarówno dla ruchu samochodowego, transportu publicznego, jak i komunikacji pieszej oraz rowerowej. Lokalizacja ta predestynuje przedmiotowy teren do pełnienia funkcji usługowych, zwłaszcza w kontekście sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zieleni urządzonej, w tym parku osiedlowego. Na ww. terenie przewiduje się możliwość realizacji usług o charakterze podstawowym i ogólnomiejskim. Ich właściwe rozmieszczenie w strukturze osiedla oraz zapewnienie dogodnych powiązań komunikacyjnych umożliwi mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do niezbędnej oferty usługowej.

W związku z powyższym zmiana przeznaczenia tego terenu na funkcję mieszkaniową, zgodnie z postulatem osoby składającej uwagę, nie znajduje uzasadnienia. Utrzymanie funkcji usługowej w tej lokalizacji sprzyja tworzeniu zróżnicowanej i samowystarczającej struktury osiedlowej.

Kluczowym dla prawidłowego funkcjonowania przyszłego osiedla mieszkaniowego o skali małego miasteczka (kilkanaście tysięcy mieszkańców) jest projektowany układ dróg publicznych. W obszarze granic planu miejscowego istniejące drogi są niewystarczające dla efektywnej i prawidłowej obsługi rozległych terenów projektowanej przyszłej jednostki mieszkaniowej. Brakuje zarówno podstawowego układu drogowego (dróg publicznych zapewniających, w szczególności transport publiczny), jak i wewnętrznych powiązań drogowych oraz infrastruktury pieszo-rowerowej. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (o łanowym układzie) ale przede wszystkim zbudowanie układu drogowego opartego o nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników przyszłego osiedla.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuowanie nowej zabudowy musi uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni a odbywa się to właśnie poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Tak więc, zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, w tym drogę oznaczoną w projekcie planu symbolem 1KDZ w sposób optymalny, dostosowany zarówno do istniejącego jak i projektowanego zagospodarowania obszaru w granicach planu. Parametry ww. drogi ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tej drogi i jej roli w układzie transportowym, w tym jako nośnika

komunikacji zbiorowej. W granicach pasa drogowego przewidziano możliwość realizacji jezdni, chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Jej przebieg nawiązuje do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A, nr 156/11/2007 w rejonie "Rzeszów - Dworzysko" z późn. zm.). Jej przebieg jest zgodny z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Należy zaznaczyć również, że dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

60. Uwaga wniesiona przez Panią [REDAKTOWANE], pismem z dnia 5 maja 2026 r. (data wpływu 5 maja 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE], dotycząca terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9U oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ, jako właścicielki działki nr 626/1 obr. 222;

Uwagi dotyczą:

braku zgody na przeznaczenie terenu działki nr 626/2 obr. 222 na teren usług oznaczony w projekcie planu symbolem 9U i teren drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz zmianę przeznaczenia z zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów obszaru objętego projektem planu, ustalenia jego zagospodarowania i zabudowy, aby wykształcić samowystarczalną jednostkę mieszkaniową opartą na spójnych rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych, co wiąże się nie tylko z wyznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, ale niezbędnych w strukturze osiedla terenów pod usługi. Odpowiedni stopień wyposażenia osiedla w usługi decyduje o jakości życia przyszłych mieszkańców.

Plan zapewni w ten sposób wielofunkcyjną przestrzeń, w której dominować będzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dla kilkunastu tysięcy mieszkańców, uzupełniona o tereny niezbędne dla jej prawidłowego funkcjonowania w szczególności tereny pod infrastrukturę drogową, tereny zagospodarowane pod zieleni i rekreację oraz ww. usługi.

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 9U został wyznaczony jako teren usługowy z uwagi na jego korzystne położenie – przy skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych (1KDZ i 6KDL), w miejscu dobrze wyeksponowanym oraz dostępnych komunikacyjnie, zarówno dla ruchu samochodowego, transportu publicznego, jak i komunikacji pieszej oraz rowerowej. Lokalizacja ta predestynuje przedmiotowy teren do pełnienia funkcji usługowych, zwłaszcza w kontekście sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów zieleni urządzonej, w tym parku osiedlowego. Na ww. terenie przewiduje się możliwość realizacji usług o charakterze podstawowym i ogólnomiejskim.

Ich właściwe rozmieszczenie w strukturze osiedla oraz zapewnienie dogodnych powiązań komunikacyjnych umożliwi mieszkańcom szybki i łatwy dostęp do niezbędnej oferty usługowej.

W związku z powyższym zmiana przeznaczenia tego terenu na funkcję mieszkaniową, zgodnie z postulatem osoby składającej uwagę, nie znajduje uzasadnienia. Utrzymanie funkcji usługowej w tej lokalizacji sprzyja tworzeniu zróżnicowanej i samowystarczalnej struktury osiedlowej.

Kluczowym dla prawidłowego funkcjonowania przyszłego osiedla mieszkaniowego o skali małego miasteczka (kilkanaście tysięcy mieszkańców) jest projektowany układ dróg publicznych. W obszarze granic planu miejscowego istniejące drogi są niewystarczające dla efektywnej i prawidłowej obsługi rozległych terenów projektowanej przyszłej jednostki mieszkaniowej. Brakuje zarówno podstawowego układu drogowego (dróg publicznych zapewniających, w szczególności transport publiczny), jak i wewnętrznych powiązań drogowych oraz infrastruktury pieszo-rowerowej. Konieczna jest zatem nie tylko poprawa jakości występujących sporadycznie dróg istniejących (o łanowym układzie) ale przede wszystkim zbudowanie układu drogowego opartego o nowe rozwiązania drogowe o parametrach i przepustowości dostosowanych do potrzeb mieszkańców i użytkowników przyszłego osiedla.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuowanie nowej zabudowy musi uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni a odbywa się to właśnie poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności, lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Tak więc, zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, w tym drogę oznaczona w projekcie planu symbolem 1KDZ w sposób optymalny, dostosowany zarówno do istniejącego jak i projektowanego zagospodarowania obszaru w granicach planu. Parametry ww. drogi ustalono stosownie do potrzeb i funkcji klasy tej drogi i jej roli w układzie transportowym, w tym jako nośnika komunikacji zbiorowej. W granicach pasa drogowego przewidziano możliwość realizacji jezdni, chodników, dróg rowerowych, zatok autobusowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Jej przebieg nawiązuje do ustaleń przyjętych w obowiązujących planach miejscowych (nr 168/7/2008-1 „Przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie”, nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części A, nr 156/11/2007 w rejonie "Rzeszów - Dworzysko" z późn. zm.). Jej przebieg jest zgodny z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Należy zaznaczyć również, że dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

61. Uwagi wniesione [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE], reprezentowana przez Panią [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE], pismem z dnia 6 maja 2026 r. (data wpływu 6 maja 2026 r.) wysłanym pocztą elektroniczną – adres mailowy: [REDAKTOWANE] – dotyczące terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu symbolem 12MW-U, terenu zieleni urządzonej wysokiej oznaczonego w projekcie planu symbolem 5ZPW, jako właściciela działek nr 692/6, 693/2, 712/4, 714/1, 714/2, 713/4, 713/1, 715 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

- 1) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu symbolem 12MW-U, w tym zmian dotyczących:
 - obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30%,
 - nadziemnej intensywności zabudowy z 0,5 – 2,0 na 0,5 – 2,7,
 - wysokości zabudowy z 35 m na 45 m,
 - ilości kondygnacji z 11 na 13 kondygnacji,
- 2) terenu zieleni urządzonej wysokiej oznaczonego w projekcie planu symbolem 5ZPW – możliwości lokalizacji miejsc postojowych dla zabudowy na terenie 12MW-U.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Nie można przychylić się do uwzględnienia uwagi dotyczącej zmian parametrów ustalonych dla terenu oznaczonego symbolem 12MW-U, na którym zlokalizowane są działki nr: 692/6, 693/2, 712/4, 714/1, 714/2, 713/4, 713/1, 715 obr. 222, w szczególności do zmiany:

- udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30%,
- nadziemnej intensywności zabudowy z 0,5 – 2,0 na 0,5 – 2,7,
- wysokości zabudowy z 35 m na 45 m.

Wnioskowane parametry powierzchni biologicznie czynnej, nadziemnej intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy są niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.). Ustalenia tego dokumentu planistycznego są wiążące dla organu gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskowane wartości przekraczają graniczne wartości ustalone w Studium.

Działki nr 692/6, 693/2, 712/4, 714/1, 714/2, 713/4, 713/1, 715 obr. 222 zlokalizowane są na obszarze B.M.4. Studium. Studium dla zabudowy mieszkaniowej (rozdział III.2.1.2 – *Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania*, Strefa B - miejska, tabela 35) określa maksymalną wartość nadziemnej intensywności zabudowy na 2,0 a maksymalną wysokość na 35 m (z czego wynika maksymalna ilość kondygnacji). Natomiast wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.

Składająca uwagę podnosi również, że realizacja budynku w obowiązującej linii zabudowy nie będzie możliwa z uwagi na kwestie związane z zacienianiem oraz nasłonecznieniem istniejącego budynku położonego na terenie 19MW. Zarzut ten jest nieuzasadniony. Ustalenia projektu planu przewidują możliwość elastycznego kształtowania zabudowy w terenie 12MW-U. Dopuszczono m.in. przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w głąb terenu o 1,5 m, a także cofnięcie zewnętrznej krawędzi ściany lub podpór konstrukcyjnych budynków na kondygnacjach położonych powyżej 20 m wysokości budynku względem obowiązującej linii zabudowy. Ponadto ustalenia planu nie nakładają obowiązku sytuowania budynków wyłącznie dłuższą elewacją wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, pozostawiając możliwość kształtowania bryły i orientacji obiektów w sposób dostosowany do uwarunkowań projektowych oraz wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczących nasłonecznienia i zacieniania uwzględniając przyjęte w projekcie planu parametry zabudowy, w tym nadziemną intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, ilość kondygnacji dużo niższe niż

wnioskowane przez Składającą uwagę oraz powierzchnie biologicznie czynną wyższą niż wnioskowana przez Składającą pismo.

Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy – zarówno obowiązujące, jak i nieprzekraczalne – pełnią istotną rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego. Ich celem jest uporządkowanie przyszłej struktury zabudowy, w szczególności poprzez wykształcenie pierzei ulic oraz stworzenie spójnych przestrzeni publicznych. Wzdłuż ważniejszych dróg publicznych przewidziano lokalizację usług w parterach budynków, co ma służyć wykształceniu tzw. „aktywnej krawędzi” przestrzeni publicznych.

Duże znaczenie w projektowanej przestrzeni jednostki mieszkaniowej mają również tereny zieleni urządzonej. W zależności od lokalizacji pełnią one różne funkcje. Teren 5ZPW tj. teren zieleni urządzonej wysokiej ma pełnić rolę izolacyjną od ul. Technologicznej i strefy gospodarczej „Rzeszów-Dworzysko” – zgodnie z intencją Studium. Dlatego jego uszczuplenie i przeznaczenie pod inny cel jest nieuzasadnione. W obszarze ww. terenu dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, obiektów małej architektury przy udziale terenu biologicznie czynnego wynoszącego 70%. Zaznaczyć należy, że miejsca postojowe dla obsługi planowanej inwestycji mieszkaniowej muszą być się na terenie 12MW-U – zgodnie z zasadą przyjętą dla wszystkich terenów zabudowy.

Jednocześnie należy wskazać, że działki objęte uwagą znajdują się również w terenach przeznaczonych pod drogę publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem 7KDL oraz terenu komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej 12KPP-ZP. Wszystkie wyznaczone w planie tereny stanowią integralne elementy przyjętej koncepcji urbanistycznej i służą realizacji spójnej przestrzennie i funkcjonalnie, samowystarczalnej jednostki mieszkaniowej, zapewniającej przyszłym mieszkańcom odpowiednie warunki życia poprzez właściwe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), gmina, kształtując politykę przestrzenną, obowiązana jest uwzględniać wymagania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne, o których mowa w art. 2 pkt 1 ustawy. Projekt planu, stosownie do art. 20 ustawy, stanowi kontynuację kierunków zagospodarowania określonych w Studium.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

62. Uwagi wniesione przez Panią [REDAKOWANE], wniesione pismem z dnia 4 maja 2026 r. (data wpływu 6 maja 2026 r.) przesłanym pocztą elektroniczną (adres mailowy [REDAKOWANE]) oraz pismami o jednobrzmiącej treści przesłanymi pocztą elektroniczną do Urzędu Miasta Rzeszowa (dnia 4 maja 2026 r.), do Miejskiego Zarządu Dróg (dnia 7 maja 2026 r.), dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, terenu drogi publicznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem KDZ-KDL, a także nieuwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w tym na działkach nr 776, 933 i 771/4, a także definicji linii zabudowy.

Uwagi dotyczą w szczególności:

- 1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, w tym dostosowania parametrów nowej zabudowy (wysokości oraz kształtu dachów) do parametrów zabudowy istniejącej w szczególności w rejonie

- ul. Ropczyckiej, ul. Tarnowskiej i ul. Parkowej oraz zarzutu braku analizy istniejącego zagospodarowania i zabudowy w obszarze ww. ulic – [zarzut pierwszy pisma];
- 2) nieuwzględnienia wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w tym na działkach nr 776, 933 i 771/4) – [zarzut drugi pisma];
 - 3) terenu drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem KDZ-KDL, w tym:
 - a) lokalizacji względem osi działki nr 780/12 obr. 222,
 - b) szerokości,
 - c) zatok autobusowych zlokalizowanych w południowej części drogi,
 - d) nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3MN – [zarzut trzeci pisma];
 - 4) definicji linii zabudowy – zarzutu, że w wyniku tak zdefiniowanej linii zabudowy projekt planu ingeruje i narzuca ograniczenia dla inwestorów [zarzut szósty pisma].

Ad 1) – [zarzut pierwszy];

Celem planu miejscowego jest m.in. ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania pozwalających na realizację jednostki mieszkaniowej o różnorodnym charakterze zabudowy dostosowanym do różnych odbiorców. W projekcie planu zastosowano gradację zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN i 4MN zlokalizowane są na obszarze wskazanym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa jako obszar B.M.1. Studium ustala maksymalne parametry dla zabudowy jednorodzinnej dla tego obszaru, w tym wysokość zabudowy na 11 m. Jednakże w projekcie planu uwzględniając gabaryty istniejącej zabudowy jednorodzinnej wysokość ta została ograniczona do 10 m.

Decyzja taka została podjęta po przeanalizowaniu istniejącej zabudowy zlokalizowanej na ww. terenach, tworzących całość przestrzenną. Analizę wysokości istniejącej zabudowy przeprowadzono na podstawie inwentaryzacji stanu istniejącego w terenie jak również z wykorzystaniem ogólnodostępnej mapy 3D miasta Rzeszowa „Obliview” z 2023 r. oraz użyciem jej narzędzi umożliwiających pomiar wysokości elewacji i przekrojów istniejących obiektów. Analiza wykazała, że na przedmiotowym obszarze występuje zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obejmująca zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą oraz szeregową, której wysokość kształtuje się w przedziale od około 8 m do około 10 m. Również sposób przekrycia budynków jest różny (dachy płaskie i dachy strome).

W rejonie ul. Parkowej i Tarnowskiej, na działkach nr 745/28 i 745/29, wysokość zabudowy szeregowej wynosi około 10,10 m, natomiast na działkach nr 773/34, 773/35, 773/37 i 773/38 przy ul. Ropczyckiej wysokość zabudowy szeregowej wynosi około 9,5 m. Z kolei zabudowa wolnostojąca na działce nr 766/18 osiąga wysokość około 9,10 m, a zabudowa bliźniacza na działce nr 772/6 około 8,5 m. Mając powyższe na uwadze, zasadne jest przyjęcie w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m. Parametr ten odpowiada wysokości istniejącej zabudowy i stanowi wartość graniczną ustaleń planu, a nie obligatoryjną wysokość realizowanych obiektów.

Należy również wskazać, że nieznaczne zwiększenie wysokości względem części istniejących budynków, wynoszące około 1,0 m, wynika z konieczności dostosowania projektowanej zabudowy do współczesnych wymagań technicznych, funkcjonalnych i energetycznych, w tym odpowiednich wysokości kondygnacji, zwiększonych grubości przegród budowlanych, warstw stropodachowych oraz rozwiązań zapewniających właściwą izolacyjność cieplną i odpowiedni standard użytkowy budynków.

Jednocześnie przyjęte parametry budynków umożliwiają bardziej racjonalne wykorzystanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Przyjęte w planie miejscowym gabaryty zabudowy, w tym wysokość obiektów oraz sposób ich przekrycia (dachy strome i płaskie), stanowią świadome nawiązanie do istniejącej zabudowy analizowanego obszaru, równocześnie nie ograniczając możliwości stosowania współczesnych rozwiązań architektonicznych, technologii budowlanych oraz

zmieniających się standardów funkcjonalnych i estetycznych – zachowujące jednocześnie gabaryty zabudowy jednorodzinnej.

Pozostawienie możliwości realizacji zarówno dachów stromych, jak i płaskich zapewnia niezbędną elastyczność projektową oraz umożliwia powstawanie różnorodnych, nowoczesnych form architektonicznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i skali zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzone rozwiązania nie prowadzą do naruszenia ładu przestrzennego ani charakteru otoczenia, lecz umożliwiają jego uporządkowaną i naturalną ewolucję.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2) [zarzut drugi].

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych przed i w trakcie jego opracowywania i przeniesienie ich ustaleń zawartych w decyzji o warunkach zabudowy bezpośrednio do treści planu miejscowego. Decyzja o warunkach zabudowy (WZ) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dwa odrębne instrumenty planistyczne, funkcjonujące na podstawie różnych przepisów prawnych. Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem indywidualnym na potrzeby konkretnego zamierzenia inwestycyjnego dostosowanym do aktualnej, na czas jej wydawania, sytuacji przestrzennej, na podstawie analizy stanu faktycznego oraz zasad dobrego sąsiedztwa, w sytuacji braku obowiązującego miejscowego planu. Ma ona charakter uznaniowy, czasowy i warunkowy – może zostać zmieniona lub wygaszona w określonych okolicznościach.

Nieuwzględnienia ustaleń takiej decyzji w planie miejscowym przewidział ustawodawca. W art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje na możliwość jej wygaśnięcia w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia. Jest to szczególnie istotne w przypadku kolizji projektowanego publicznego układu komunikacyjnego, który szeroko kwestionuje składającą uwagę. Musi on odpowiadać nie tylko doraźnym potrzebom zlokalizowanych przy nim działek, ale znacznie szerszego obszaru funkcjonalno-przestrzennego, co ma wpływ na klasę przyjętych dróg ich rolę w całym układzie drogowym, a w konsekwencji przejęte parametry, w tym szerokość.

Plan miejscowy w sposób generalny reguluje sposób zagospodarowania i zabudowy terenu, niezależnie od konkretnych wniosków inwestycyjnych. Jego zapisy muszą być wynikiem zrównoważonego procesu planistycznego, uwzględniającego interes publiczny, uwarunkowania przestrzenne, społeczne i środowiskowe oraz wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Przy projektowaniu analizowano stan istniejący, wydane decyzje. Przeniesienie ustaleń prowadziłoby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3) [zarzut trzeci, czwarty, piąty]

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 333/9/2022 „Dworskie Ogrody” w Rzeszowie jest kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania

i zabudowy w sposób umożliwiający powstanie spójnego i prawidłowo funkcjonującego osiedla mieszkaniowego. Szacuje się, że będzie to jednostka mieszkaniowa dla ok. 11 tys. mieszkańców, odpowiadająca skalą małemu miastu. Konieczne jest zatem nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę, lecz również zabezpieczenie obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej, technicznej oraz układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym projekt planu przewiduje zarówno modernizację istniejących dróg, które w wielu przypadkach stanowią pozostałość dawnych dojazdów do pól, jak i realizację nowych

rozwiązań komunikacyjnych, w tym drogi oznaczonej symbolem KDZ-KDL. Droga ta została zaprojektowana jako element spójnego układu drogowego obsługującego projektowane osiedle oraz tę część miasta. Jej przebieg, parametry i szerokość zostały określone na podstawie analiz komunikacyjnych, z uwzględnieniem istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu, potrzeb transportu zbiorowego oraz obowiązujących przepisów i dokumentów planistycznych, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu „Dworskie Ogrody” wykonano szczegółowe analizy komunikacyjne, obejmujące w szczególności symulacje rozkładu ruchu w granicach planu i jego powiązań z układem komunikacyjnym miasta, analizy dojazdów do projektowanego centrum osiedlowego (domu kultury i usług podstawowych), a także analizy długości dojazdów do przystanków autobusowych (izochron dojazdu) oraz lokalizacji zatok autobusowych, zwłaszcza w obszarze terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN. Przyjęte rozwiązania zostały uzgodnione z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Miejskim Zarządem Dróg oraz Miejskim Zarządem Transportu.

Należy podkreślić, że przebieg oraz parametry drogi KDZ-KDL zostały już skorygowane w wyniku częściowego uwzględnienia uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu w 2025 r., zgodnie z Zarządzeniem Nr 595/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 czerwca 2025 r. W zakresie dopuszczonym przez geometrię drogi zmniejszono szerokość pasa drogowego o ok. 4 m oraz przesunięto linię rozgraniczającą od strony terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem 3MN w kierunku zachodnim. Pozwoliło to na uwolnienie części działek spod rezerwy komunikacyjnej i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Nie ma możliwości uwzględnienia postulatu dalszego przesunięcia drogi KDZ-KDL, w tym na oś działki nr 780/12. Droga ta stanowi integralny element całego układu komunikacyjnego projektowanego osiedla. Należy również wskazać, że istniejący użytek komunikacyjny (służebność drogowa) został częściowo uwzględniony i włączony do projektowanego pasa drogi publicznej. Pełne przejście całego przebiegu służebności nie było jednak możliwe ani uzasadnione z punktu widzenia oraz parametrów projektowanego układu komunikacyjnego.

Na odcinku północnym zachowanie przebiegu służebności było niemożliwe z uwagi na konieczność dostosowania projektowanej drogi do istniejącego skrzyżowania (ronda Coopera), do którego droga ta została włączona. Natomiast w rejonie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) nie przejęto pełnego przebiegu służebności z uwagi na jej łukowy, nieregularny przebieg.

Uwzględnienie istniejącej służebności drogowej w całości jako terenu drogi publicznej skutkowałoby powstaniem nienaturalnego załamania pasa drogowego, pogorszeniem parametrów funkcjonalnych drogi oraz nieuzasadnionym przesunięciem układu komunikacyjnego w głąb terenów przeznaczonych pod zabudowę po stronie wschodniej obszaru planu. Projektowany przebieg drogi publicznej został wyznaczony w sposób racjonalny przestrzennie, zapewniający czytelny układ komunikacyjny. Istnienie służebności drogowej nie przesądza o konieczności jej pełnego powielenia w planie miejscowym, ponieważ służebność ma charakter cywilnoprawny i była ustanawiana dla potrzeb indywidualnej obsługi komunikacyjnej. Droga publiczna stanowi element docelowego układu przestrzennego gminy a jej geometria podlega obostrzeniom przepisów drogowych i podlega odmiennym kryteriom planistycznym.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że ustalenia planu umożliwiają obsługę poszczególnych terenów MN komunikacją drogową wewnętrzną, w tym użytkowaniem „dr” działki nr 780/12 do czasu realizacji drogi KDZ-KDL (§11.1 ust 2 – „*Dla terenów, dla których ustalono w planie miejscowym dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG-KDZ, 1KDZ, 10KDL, 9KDL oraz KDZ-KDL – do czasu realizacji tych dróg dopuszcza się dostęp do istniejących dróg publicznych, tj. ul.*

Krakowskiej, ul. Ceramicznej oraz ul. Tarnowskiej bezpośrednio lub przez komunikację drogową wewnętrzną”).

Nie ma również możliwości przesunięcia projektowanych zatok autobusowych. Ich lokalizacja została pozytywnie zaopiniowana przez Miejski Zarząd Transportu i wynika z konieczności zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacją zbiorową projektowanego osiedla oraz terenów sąsiednich. Usytuowanie zatok zostało określone z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego, odpowiedniej widoczności, parametrów technicznych niezbędnych dla ruchu autobusów, dostępności dla mieszkańców oraz istniejących uwarunkowań przestrzennych i własnościowych. Ewentualne przesunięcie zatok wymagałoby ingerencji w inne nieruchomości oraz naruszałoby przyjęte rozwiązania komunikacyjne.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że objęcie części nieruchomości inwestycją celu publicznego, taką jak droga publiczna, nie oznacza pozbawienia właściciela prawa do rekompensaty. Kwestie te reguluje art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4) [zarzut szósty załącznika nr 1 do pisma].

Definicja nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz obowiązującej linii zabudowy zostały sformułowane w celu jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy oraz zapewnienia spójności interpretacyjnej ustaleń planów miejscowych opracowywanych przez miasto. Przyjęte zapisy nie stanowią nadmiernej ingerencji w prawa inwestorów, lecz określają standardowe ramy zagospodarowania przestrzennego, powszechnie stosowane w praktyce planistycznej oraz wynikające z potrzeby zachowania ładu przestrzennego, właściwych relacji przestrzennych wzdłuż dróg publicznych oraz czytelności kompozycji urbanistycznej.

W przypadku nieprzekraczalnej linii zabudowy plan dopuszcza sytuowanie budynków w dowolnej odległości od tej linii, pod warunkiem nieprzekroczenia jej przez części nadziemne budynku i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków. Oznacza to, że inwestor ma możliwość odsunięcia zabudowy w głąb działki, a zatem zachowuje swobodę w zakresie kształtowania usytuowania obiektu na terenie inwestycji.

Jednocześnie wskazać należy, że ograniczenie dotyczące wysunięcia elementów takich jak okapy, gzymsy, balkony, daszki, galerie czy rampy poza linię zabudowy ma na celu zapewnienie jednoznaczności stosowania ustaleń planu oraz zachowanie jednolitego sposobu kształtowania pierzei i relacji zabudowy do przestrzeni publicznych. Rozwiązanie takie jest świadomie przyjętym standardem planistycznym stosowanym w dokumentach planistycznych miasta.

W odniesieniu do obowiązującej linii zabudowy plan dopuszcza możliwość cofnięcia fragmentów zabudowy względem tej linii, ze wskazaniem dopuszczalnej wartości odsunięcia do 1,5 m w głąb działki (w przypadku linii obowiązujących od strony dróg publicznych), co zapewnia elastyczność projektową i umożliwia racjonalne kształtowanie elewacji oraz brył budynków.

Podkreślenia wymaga również, że zastosowane definicje są elementem ujednoliconego słownika pojęć stosowanych w celu jednoznacznego określenia zasad kształtowania zabudowy oraz zapewnienia spójności interpretacyjnej ustaleń planów miejscowych opracowywanych przez miasto

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIII/922/2026

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 16 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml