DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 4 listopada 2026 r.

Poz. 4258

Podpisany przez:
Monika Barszcz-Chodkowska
Data: 04.11.2026 14:06:41

UCHWAŁA NR XLVI/1030/2026
RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Rada Miasta Rzeszowa

uchwala, 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 120,49 ha położony na osiedlu Przybyszówka oraz osiedlu F. Kotuli w Rzeszowie, w rejonie ulic: Pańskiej, Słoneczny Stok, Bł. Karoliny oraz Dynowskiej, 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 1:2 000, 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. Liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się tereny, dla których ustala się następujące klasy przeznaczenia oznaczone w planie miejscowym symbolami:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

4) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

5) U – teren usług;

6) UZ-UE – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;

7) U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji;

8) KDS – teren drogi ekspresowej;

9) KDG – teren drogi głównej;

10) KDL – teren drogi lokalnej;

11) KDD – teren drogi dojazdowej;

12) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

13) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

14) KPP – teren komunikacji pieszej;

15) IWP – teren pompowni wody;

16) ZP – teren zieleni urządzonej;

17) ZN – teren zieleni naturalnej.

2. Wyznaczone liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tereny numeruje się kolejno, oddzielnie 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. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją na terenie przeznaczeń uzupełniających lub na których ustalono szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

§ 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 całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,

b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,

c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;

4) 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;

5) 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;

6) powierzchni użytkowej pokojów w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokojów i węzłów higieniczno-sanitarnych;

7) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;

8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi zaliczone do inwestycji celu publicznego;

9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;

10) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;

11) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;

12) komunikacji drogowej wewnętrznej – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, zapewniające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej, w szczególności drogi wewnętrzne;

13) miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe dla 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 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

14) zieleni elementarnej – należy przez to rozumieć zieleń 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 m^2 na każdy 1,0 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie większym niż 150 m;

15) 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;

16) mpzp nr 185/12/2009 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalony 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.);

17) terenie drogi **KDG.1** – należy przez to rozumieć teren drogi publicznej klasy głównej wyznaczony w mpzp nr 185/12/2009, który graniczy z obszarem objętym planem miejscowym;

18) terenie drogi **KDD.1** – należy przez to rozumieć teren drogi publicznej klasy dojazdowej wyznaczony w mpzp nr 185/12/2009, który graniczy z obszarem objętym planem miejscowym;

19) drodze nr 1434 R – należy przez to rozumieć drogę powiatową, zlokalizowaną na terenie gminy Boguchwała, poza południową granicą miasta Rzeszowa i obszaru objętego planem miejscowym, na przedłużeniu ul. Błękitne Wzgórze w Rzeszowie.

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

§ 5. 1. W części graficznej planu miejscowego zostały uwidocznione stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

1) stanowisko archeologiczne Rzeszów-Przybyszówka 9 (AZP 103-75/8) – ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;

2) stanowisko archeologiczne Rzeszów-Przybyszówka 119 (AZP 103-75/69) – ślad osadniczy pradziejowy.

2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, ustanawia się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, o zasięgu zgodnym z częścią graficzną planu miejscowego.

3. Części terenów zlokalizowane w granicach strefy, o której mowa w ust.2, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

4. Obejmuje się ochroną obiekt kapliczki przy ul. Słoneczny Stok 94, ujętej w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa oraz oznaczonej w części graficznej planu miejscowego, poprzez nakaz zachowania formy i gabarytu obiektu, dopuszczając zmianę jego lokalizacji.

5. W części graficznej planu miejscowego został uwidoczniony obszar obserwacji archeologicznej wskazany w Gminnym programie opieki nad zabytkami miasta Rzeszowa na lata

2025-2028 – tereny lub części terenów objęte planem miejscowym, zlokalizowane w granicach obszaru należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) wokół lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

§ 7. 1. Przeważająca część obszaru planu miejscowego położona jest w granicach terenu górniczego „Kielanówka-Rzeszów-1” wyznaczonego decyzją MOŚZNIL Nr GK/wk/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1998 r. zmienioną decyzją Ministra Środowiska Nr DGK-IV.4771.16.2019.KA z dnia 19 kwietnia 2019 r., który został oznaczony w części graficznej planu miejscowego.

2. Część obszaru planu miejscowego położona jest w granicach złoża gazu ziemnego „Kielanówka-Rzeszów” - GZ4617, a także obszaru górniczego „Kielanówka-Rzeszów-1” wyznaczonego decyzją MOŚZNIL Nr GK/wk/MN/1090/98 z dnia 12 marca 1998 r. zmienioną decyzją Ministra Środowiska Nr DGK-IV.4771.16.2019.KA z dnia 19 kwietnia 2019 r., które zostały oznaczone w części graficznej planu miejscowego.

3. Tereny zlokalizowane na częściach obszaru planu miejscowego, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

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

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;

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 potencjalnie 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, w tym związanych z zabudową wskazaną w planie, a także wskazanych dla terenów jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 9. 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 1-5 oraz pkt 7 ustala się szczegółowe zasady scaleń i podziałów nieruchomości:

a) powierzchnia działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN – 8MN oraz 1MN-U – 6MN-U – nie mniejsza niż 0,05 ha,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 9MN – 10MN oraz 7MN-U – 8MN-U – nie mniejsza niż 0,03 ha,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW – 10MW oraz 1MW-U – nie mniejsza niż 0,35 ha,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1U – 8U oraz 1U-KO – nie mniejsza niż 0,08 ha,

b) szerokość frontu działki:

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN – 8MN oraz 1MN-U – 6MN-U – nie mniejsza niż 14 m,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 9MN – 10MN oraz 7MN-U – 8MN-U – nie mniejsza niż 10 m,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW – 10MW oraz 1MW-U – nie mniejsza niż 20 m,

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1U – 8U oraz U-KO – nie mniejsza niż 18 m,

c) położenie granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° (± 5°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;

2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, nie dotyczą działek pod komunikację drogową wewnętrzną, komunikację pieszo-rowerową, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do wymaganych dla nich warunków technicznych, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

3) dla terenów, o których mowa w § 3 ust.1 pkt 6 oraz 8-17 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości.

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.

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

1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu;

2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym, z zastrzeżeniem pkt 5;

3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (w tym również gazociągi wysokiego ciśnienia oraz związane z wydobyciem gazu ziemnego nieczynne odwierty gazowe i gazociągi kopalniane), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;

4) ustala się możliwość przebudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz 6;

5) ustala się możliwość budowy oraz przebudowy, zmiany trasy, a także rozbiórki istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia, innych niż gazociągi kopalniane:

a) w granicach stref kontrolowanych generowanych przez istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,

b) na określonych w planie miejscowym częściach terenu wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych symbolami [z-igw] lub [igw],

w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu oraz pod warunkiem, że strefy kontrolowane od nowych przebiegów gazociągów nie wykroczą zasięgiem poza strefy kontrolowane istniejących przebiegów gazociągów oraz części terenów, o których mowa w lit. b;

6) ustala się możliwość przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia z zachowaniem ich przebiegu oraz rozbiórkę tych sieci;

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

8) 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;

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

10) budowa sieci gazowej średniego ciśnienia – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;

11) budowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;

12) budowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;

2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:

a) tereny komunikacji i parkingów – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się również retencję z możliwością odprowadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,

b) tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,

c) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ;

6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia;

7) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,

b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej,

b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 11. Gospodarowanie odpadami:

1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;

2) pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

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

1) układ komunikacyjny w granicach obszaru planu miejscowego tworzą:

a) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- teren drogi ekspresowej 1KDS – część pasa drogowego,
- tereny dróg głównych: 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG oraz 7KDG – części pasa drogowego,
- tereny dróg lokalnych: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL (część ul. Słoneczny Stok), 5KDL, 6KDL oraz 7KDL;
- tereny dróg dojazdowych: 1KDD (część ul. Pańskiej), 2KDD (część ul. Pańskiej), 3KDD (część ul. Pańskiej), 4KDD (część ul. Słoneczny Stok) oraz 5KDD (ul. Bydgoska),

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR oraz 6KR,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wyznaczone w części graficznej planu miejscowego, a wskazane jako przeznaczenie uzupełniające terenów;

2) układ komunikacyjny uzupełniają powiązania piesze lub rowerowe, na które składają się tereny 1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP 6KP oraz 1KPP, a także tereny komunikacji pieszo-rowerowej nie wyznaczone w części graficznej planu miejscowego, a wskazane jako przeznaczenie uzupełniające terenów;

3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:

a) droga publiczna klasy głównej – ul. Bł. Karoliny,

b) droga publiczna klasy lokalnej – ul. Dynowska,

c) ul. Potokowa,

d) teren drogi **KDG.1*,*

e) droga nr 1434 R poprzez jezdnię dodatkową drogi krajowej ekspresowej S19;

4) do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego w zakresie terenów dróg lokalnych 5KDL oraz 6KDL, za dostęp do drogi publicznej z terenów 5KDL lub 6KDL ustalony dla terenów w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały uznaje się dostęp z istniejących dróg publicznych: ul. Słoneczny Stok lub ul. Potokowej poprzez istniejące drogi wewnętrzne (użytki drogowe) zlokalizowane na terenach dróg 5KDL lub 6KDL, a także 7ZP.

§ 13. Na obszarze objętym planem 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*	min. 2,0		nie ustala się
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		*na każdy lokal mieszkalny*	min. 1,2		min. 1,0
usługi handlu detalicznego		*na każde 100 m^2 powierzchni sprzedaży*	min. 3,0***	min. 4,0****	min. 1,0
usługi rzemieślnicze		*na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej*	min. 3,0		min. 1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	*na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej pokojów*	min. 4,0		nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	*na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej pokojów*	min. 2,0		nie ustala się
	inne	*na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej*	min. 3,0		nie ustala się
usługi gastronomii		*na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej*	min. 3,0		min. 10,0*

usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych*	min. 4,0	min. 2,0
		na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej	min. 2,0	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 4,0	min. 1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 2,0	min. 1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych*	min. 1,5	min. 1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	*na każdych 10 zatrudnionych***	min. 2,0	min. 1,0
	żłobki	*na każdych 10 zatrudnionych***	min. 3,0	min. 1,0
	inne	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 1,0	min. 20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów*	min. 1,0	min. 2,0
	inne	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 2,0
usługi edukacji	przedszkola	*na każdych 10 zatrudnionych***	min. 3,0 +3 kiss&ride	min. 2,0
	szkoły podstawowe	*na każdych 10 zatrudnionych***	min. 3,0 +3 kiss&ride	min. 20*
	szkoły ponadpodstawowe	*na każdych 10 zatrudnionych***	min. 3,0 +1 kiss&ride	min. 20*
	internaty	*na każdych 10 zatrudnionych***	min. 3,0	min. 20*
	inne	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale	*na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie*	min. 5,0	min. 5,0
	baseny, kryte pływalnie	*na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie*	min. 5,0	min. 5,0
	inne	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	*na 100 każde osób mogących jednocześnie przebywać w budynku*	min. 8,0	min. 10,0
	biblioteki i domy kultury	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 3,0
	sale wystawowe, muzea	*na każde 100 m²powierzchni wystawienniczej*	min. 3,0	min. 3,0
	inne	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 2,0
usługi kultu religijnego	świątynie, kaplice	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 1,0
	domy zakonne, plebanie	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 2,0	min. 1,0
	inne	*na każde 100 m²*	min. 3,0	min. 1,0

		powierzchni użytkowej		
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 3,0	min. 5,0*
usługi biurowe i administracji	budynki biurowe	*na każde 100 m² powierzchni użytkowej*	min. 2,0	min. 20,0*
	budynki administracji			min. 10,0*

UWAGI:

1.* Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „*100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku*".

2.** Ilekroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

3.*** Minimalna liczba miejsc wymagana dla funkcji usług handlu detalicznego realizowanych na terenach oznaczonych w planie miejscowym symbolami: 9MN, 10MN,1MW-10MW, 7MN-U, 8MN-U, 1MW-U, 4U-8U.

4.**** Minimalna liczba miejsc wymagana dla funkcji usług handlu detalicznego realizowanych na terenach nie wymienionych w ust.3 (***).

5.+….kiss&ride – należy przez to rozumieć wymóg wyznaczenia dodatkowych miejsc służących do krótkiego postoju, w ilości określonej w tabeli, niezależnej od podstawy wskaźnika.

6.Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

7.Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m^2, a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m^2, to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.

8.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.

9.W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1MN oraz 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

   a) tereny usług handlu detalicznego,

   b) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,

   c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

   d) tereny infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa;

2) przeznaczenie wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

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 oraz 3;

2) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

3) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 2, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) udział powierzchni zabudowy:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

   b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 50%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla zabudowy łączącej na jednej działce budowlanej funkcję mieszkaniową i usługową:

- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

- jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

d) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

8) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

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

a) tereny usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, a na działkach budowlanych sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego: terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej KR również w budynkach usługowych,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej KR, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub drogi dojazdowej 2KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 3MN, 4MN, 5MN oraz 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług handlu detalicznego,

b) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) tereny infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa;

2) przeznaczenie wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

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 oraz 3;

2) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

3) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 2, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 50%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla zabudowy łączącej na jednej działce budowlanej funkcję mieszkaniową i usługową:

- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

- jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

d) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

8) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

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

a) tereny usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, a na działkach budowlanych sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego: terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej KR również w budynkach usługowych,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej KR, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub dróg dojazdowych: 3KDD lub 4KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 7MN oraz 8MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny usług handlu detalicznego,

b) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,

c) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

d) tereny infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa;

2) przeznaczenie wykluczone – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa lub grupowa.

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

1) określa się na terenie 7MN oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z-igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, z zastrzeżeniem §10 ust.1 pkt 5, przy czym zakazuje się zieleni wysokiej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz 4;

3) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 3, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

5) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 50%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową na jednej działce budowlanej:

- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

- jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

d) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

8) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,5 m;

9) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

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

a) tereny usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, a na działkach budowlanych sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego: terenami dróg publicznych lub terenami komunikacji drogowej wewnętrznej KR również w budynkach usługowych,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenami komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej KR, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg lokalnych: 5KDL lub 6KDL, lub drogi dojazdowej 4KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 9MN oraz 10MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) tereny usług handlu detalicznego;

2) tereny usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

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) określa się na terenie 9MN oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z-igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, z zastrzeżeniem §10 ust.1 pkt 5, przy czym zakazuje się zieleni wysokiej;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej grupowej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz 5;

4) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 3, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

5) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 4, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 3, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

6) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

7) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,5,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,7,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 45%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową na jednej działce budowlanej:

- jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach;

- jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

d) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

9) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

10) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

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

a) tereny usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, a na działkach budowlanych sąsiadujących bezpośrednio z wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego: terenami dróg publicznych lub terenem komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym symbolem 4KP również w budynkach usługowych,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów dróg lokalnych 1KDL lub 4KDL, lub dróg dojazdowych 3KDD lub 4KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

1) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

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

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%,

z zastrzeżeniem pkt 1;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 13 m;

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

8) długość elewacji budynków od strony terenu drogi dojazdowej 2KDD – nie większa niż 15 m;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków z funkcją mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu: drogi dojazdowej 2KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

1) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, przy czym:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50%, a w przypadku realizacji zagospodarowania, o którym mowa w lit. c nie mniejszy niż 20%,

b) zieleń co najmniej w formie szpaleru drzew wzdłuż terenu 10MN,

c) dopuszcza się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów do zabudowy, dróg pożarowych, dróg dla pieszych lub rowerów, miejsc do parkowania – z wykluczeniem powierzchni terenu wskazanej jako minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w lit. a oraz zagospodarowania, o którym mowa w lit. b;

2) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z-igw] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, z zastrzeżeniem §10 ust.1 pkt 5, przy czym zakazuje się zieleni wysokiej:

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

4) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,85,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%,

- z zastrzeżeniem pkt 1;

7) wysokość zabudowy – nie większa niż 13 m;

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

9) długość elewacji budynków od strony terenu drogi dojazdowej 3KDD – nie większa niż 15 m;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,
- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków z funkcją mieszkalną,
- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub drogi dojazdowej 3KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

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

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

1) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, przy czym:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%,

b) zieleń o charakterze wypoczynkowo-rekreacyjnym, w szczególności zieleń elementarna;

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

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,75,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 25 m;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie więcej niż 7;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie w parterach budynków z funkcją mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub drogi dojazdowej 2KDD;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

1) określa się części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, oznaczone w planie miejscowym symbolem:

a) [20] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 20 m;

b) [35] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m,

2) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, przy czym:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50%,

b) zieleń co najmniej w formie szpaleru drzew wzdłuż terenu 10MN;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację takich części nadziemnych budynków znajdujących się powyżej poziomu otaczającego terenu jak: gzymsy, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne oraz pochylnie wjazdów na kondygnacje podziemne garaży, o ile nie wykluczy to zagospodarowania, o którym mowa w pkt 2 lit a i b;

4) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%,

z zastrzeżeniem pkt 2;

7) wysokość zabudowy:

a) nie większa niż 20 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit a,

b) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit b,

8) gabaryty obiektów:

a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6, na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit a,

b) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 12 na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit b,

c) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 35 m;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcją mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi lokalnej 1KDL;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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

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

1) określa się części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, oznaczone w planie miejscowym symbolem:

a) [20] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 20 m,

b) [25] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 25 m,

c) [35] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m;

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

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy:

a) nie większa niż 20 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) nie większa niż 25 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,

c) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. c;

7) gabaryty obiektów:

a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 6 na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 8 na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,

c) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 12 na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. c,

d) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 35 m;

8) na działkach budowlanych graniczących z terenem 3KDG nakazuje się zieleń w formie szpaleru drzew wzdłuż tego terenu;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcją mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem zieleni urządzonej 1ZP, przy czym:

- szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m,

- szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m,

d) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub 7KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną lub teren 3KDG;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 6MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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

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

1) określa się części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, oznaczoną w planie miejscowym symbolem:

a) [12] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 12 m,

b) [20] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 20 m;

2) określa się część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczoną w planie miejscowym symbolem [u-mw];

3) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [z-igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, z zastrzeżeniem §10 ust.1 pkt 5, przy czym zakazuje się zieleni wysokiej;

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

5) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,25,

b) dla usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

8) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową na jednej działce budowlanej wskaźniki zagospodarowania określone w pkt 6 oraz 7 ustala się:

- jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,
- jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach jest większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach;

9) wysokość zabudowy:

a) nie większa niż 12 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) nie większa niż 20 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b oraz pkt 2;

10) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:

a) nie większa niż 4 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) nie większa niż 6 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b oraz pkt 2;

11) na działkach budowlanych graniczących z terenem drogi 1KDG nakazuje się zieleń w formie co najmniej szpaleru drzew wzdłuż tego terenu;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- na części terenu, o której mowa w pkt 2 – usługi podstawowe lub usługi ogólnomiejskie,
- nakazuje się lokalizację usług na części terenu oznaczonej symbolem [u-mw], o której mowa w pkt 2 – na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach większa niż łączna powierzchnia lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,
- na pozostałym terenie usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcją mieszkalną – na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym:

- szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m,
- szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m,

d) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi dojazdowej 1KDD lub terenu drogi lokalnej 7KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: 7MW– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

1) określa się części terenu wydzielone linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, oznaczone w planie miejscowym symbolami:

   a) [28] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 28 m,

   b) [35] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m;

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

3) udział powierzchni zabudowy:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

   b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,85,

   b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

   b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy:

   a) nie większa niż 28 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

   b) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b;

7) gabaryty obiektów:

   a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 8 na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

   b) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 12 na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,

   c) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 35 m;

8) na działkach budowlanych graniczących z terenem drogi 6KDG nakazuje się zieleń co najmniej w formie szpaleru drzew wzdłuż tego terenu;

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

   a) teren usług:

      - usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcją mieszkalną,
- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 3KDL lub terenu drogi **KDD.1** – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 8MW– teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

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

2) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 28 m;

6) gabaryty obiektów:

a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 9,

b) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 35 m;

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

a) tereny usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcją mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów dróg lokalnych 2KDL lub 3KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 9MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

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

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

2) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 35 m;

6) gabaryty obiektów:

a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 12,

b) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 35 m;

7) na działkach budowlanych graniczących z terenem drogi 6KDG nakazuje się zieleń co najmniej w formie szpaleru drzew wzdłuż tego terenu;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcją mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej KR, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi lokalnej 2KDL lub drogi dojazdowej 5KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 10MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) teren usług handlu detalicznego;

2) teren usług: rzemieślniczych, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) teren komunikacji pieszo-rowerowej;

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

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

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

2) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 35 m;

6) gabaryty obiektów:

a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 12,

b) długość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 35 m;

7) na działkach budowlanych graniczących z terenem drogi 7KDG nakazuje się zieleń co najmniej w formie szpaleru drzew wzdłuż tego terenu;

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

a) teren usług:

- usługi podstawowe,

- usługi mogą być lokalizowane wyłącznie na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków z funkcja mieszkalną,

- na działce budowlanej łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej KR, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

c) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenami dróg publicznych lub komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym:

- szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m,

- szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m,

d) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi dojazdowej 5KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające - teren infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa,

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) teren usług handlu hurtowego,

c) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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 i 3;

2) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

3) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 2, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4,

b) dla usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,9,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 50%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

7) dla zabudowy łączącej na jednej działce budowlanej funkcję mieszkaniową i usługową wskaźniki, o których mowa w pkt 5 oraz pkt 6 ustala się:

a) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

b) jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach;

8) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

9) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

10) charakter usług – usługi podstawowe;

11) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 7KDL lub drogi dojazdowej 2KDD;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 2MN-U oraz 3MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

c) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) tereny usług handlu hurtowego,

c) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) określa się na terenie 3MN-U oznaczoną w planie miejscowym symbolem [zn] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego – do zagospodarowania pod zieleń naturalną;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 3, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

5) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4,

b) dla usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,9,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 50%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

8) dla zabudowy łączącej na jednej działce budowlanej funkcję mieszkaniową i usługową wskaźniki, o których mowa w pkt 6 oraz pkt 7 ustala się:

a) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

b) jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach;

9) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

10) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

11) charakter usług – usługi podstawowe;

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

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

b) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa,

c) tereny zieleni naturalnej – zieleń naturalna – na terenie 3MN-U na części terenu [zn], o której mowa w pkt 1, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, w tym w formie ogrodów przydomowych, na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową lub usługami.

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

1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów: drogi lokalnej 6KDL lub drogi dojazdowej 4KDD lub z terenu drogi 1KDS – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 31. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 4MN-U, 5MN-U oraz 6MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu,

c) tereny infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa,

d) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,

b) tereny usług handlu hurtowego,

c) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) określa się na terenie 5MN-U, oznaczoną w planie miejscowym symbolem [kop-zp] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się parking lub zieleń urządzoną;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) dla budynków lub części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 3, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

5) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,4,

b) dla usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,9,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zieleni urządzonej – nie mniejszy niż 50%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla infrastruktury technicznej oraz parkingu – nie mniejszy niż 20%;

8) dla zabudowy łączącej na jednej działce budowlanej funkcję mieszkaniową i usługową wskaźniki, o których mowa w pkt 6 oraz pkt 7 ustala się:

a) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

b) jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest mniejsza niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach;

9) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

10) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

11) charakter usług – usługi podstawowe;

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

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej KR, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

b) teren parkingu – parking dopuszcza się na terenie 5MN-U na części terenu [kop-zp], o której mowa w pkt 1 – miejsca postojowe naziemne,

c) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa,

d) teren zieleni urządzonej – zieleń urządzona – na terenie 5MN-U na części terenu [kop-zp], o której mowa w pkt 1 w szczególności w formie skweru, zieleńca, placu zabaw w zieleni lub ogrodów deszczowego.

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

1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów dróg lokalnych: 4KDL, 5KDL lub 6KDL, lub drogi dojazdowej 4KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 32. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 7MN-U oraz 8MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenia uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

2) przeznaczenie wykluczone:

a) tereny usług handlu hurtowego,

b) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej grupowej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz pkt 4;

3) dla części budynków istniejących o funkcji mieszkalnej, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania na funkcję usługową, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

4) dla części budynków istniejących o funkcji nie wymienionej w pkt 3, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w pkt 2, dopuszcza się remont lub przebudowę, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń;

5) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,5,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,7,

c) dla usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,9,

d) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniejszy niż 45%,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

8) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową na jednej działce budowlanej wskaźniki, o których mowa w pkt 6 oraz 7 ustala się:

a) jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,

b) jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach jest większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach;

9) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;

10) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3;

11) charakter usług – usługi podstawowe;

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

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 5 m,

b) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi lokalnej 4KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

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

1) 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) przeznaczenia wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu hurtowego;

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

1) określa się części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zabudowę o określonej maksymalnej wysokości, oznaczone w planie miejscowym symbolami:

a) [14] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 14 m,

b) [20] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 20 m,

c) [35] – do zagospodarowania pod zabudowę o wysokości do 35 m;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na części terenu, o którym mowa w pkt 1 lit. a oraz usług – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,85,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na części terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b i c – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 2,0,

c) dla infrastruktury technicznej – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniejszy niż 40%, w tym zieleń elementarna,

b) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

c) dla zabudowy łączącej funkcję mieszkaniową i usługową na jednej działce budowlanej:

- jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach jest równa lub większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach,
- jak dla usług – jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach jest większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach,

d) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy:

a) nie większa niż 14 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) nie większa niż 20 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,

c) nie większa niż 35 m – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. c, z zastrzeżeniem lit. d,

d) nie większa niż 20 m – dla zabudowy łączącej na jednej działce budowlanej funkcje mieszkaniową i usługową, jeżeli łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych (usługowych) we wszystkich budynkach jest większa niż łączna powierzchnia całkowita lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych:

a) nie większa niż 4 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. a,

b) nie większa niż 6 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. b,

c) nie większa niż 12 – na części terenu, o której mowa w pkt 1 lit. c;

8) charakter usług – usługi podstawowe lub usługi ogólnomiejskie;

9) na działkach budowlanych graniczących z terenem drogi 3KDG nakazuje się zieleń co najmniej w formie szpaleru drzew wzdłuż tego terenu;

10) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust 1 pkt 1:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

b) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej lub terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym:

- szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2 m,
- szerokość drogi rowerowej – nie mniejsza niż 2,5 m,

c) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,
- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub 4KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu wielostanowiskowym lub w garażu podziemnym.

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

1) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej, tj. teren: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa, wodociągów, 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) udział powierzchni zabudowy:

a) dla usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

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

4) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;

6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;

7) charakter usług – usługi podstawowe, usługi ogólnomiejskie lub usługi regionalne;

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

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

b) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 7KDL lub drogi dojazdowej 2KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 35. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2U – teren usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej, tj. tereny: elektroenergetyki, telekomunikacji, stacji gazowej, pompowni wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) udział powierzchni zabudowy:

a) dla usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;

6) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;

7) charakter usług – usługi podstawowe;

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

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: dróg lokalnych 4KDL, 5KDL lub 6KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 36. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3U – teren usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu hurtowego;

2) 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) określa się, oznaczoną w planie miejscowym symbolem [d] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizacje dominanty przestrzennej, przy czym:

a) dominanta przestrzenna w postaci wieży obiektu sakralnego (świątyni lub kaplicy) o wysokości nie większej niż 20 m,

b) powierzchnia dominanty przestrzennej, o której mowa w lit. a – nie większa niż 65 m^2 powierzchni terenu liczonej po zewnętrznym obrysie ścian;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

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

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla usług – nie mniejszy niż 25%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 15 m, z zastrzeżeniem pkt 1;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3, przy czym ograniczenie to nie dotyczy dominanty przestrzennej, o której mowa w pkt 1;

8) charakter usług – usługi podstawowe lub usługi ogólnomiejskie;

9) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w ust. 1 pkt 2 teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: dróg lokalnych 4KDL lub 5KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 37. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 4U, 5U, 6U, 7U oraz 8U – tereny usług, przy czym ustala się:

1) przeznaczenie wykluczone:

a) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) tereny usług handlu hurtowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,

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

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

1) określa się na terenie 7U, oznaczoną w planie miejscowym symbolem [zi] część terenu wydzieloną linią podziału wewnętrznego do zagospodarowania pod zieleń o charakterze izolacyjnym, przy czym:

a) zieleń o znacznym stopniu zagęszczenia i zróżnicowanej wysokości, oddzielająca funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenu 2UZ-UE;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%,

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla usług – nie większy niż 50%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

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

5) udział powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 1:

a) dla usług – nie mniejszy niż 30%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;

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

8) charakter usług – usługi podstawowe lub usługi ogólnomiejskie;

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

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

b) tereny infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa .

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

1) dostęp do drogi publicznej:

a) odpowiednio z terenów: dróg lokalnych 2KDL, 3KDL lub 7KDL lub drogi dojazdowej 5KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną,

b) dopuszcza się dostęp z terenu drogi **KDG.1** poprzez odpowiednio tereny 3KDG lub 6KDG;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 38. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1UZ-UE oraz 2UZ-UE – tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające 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) charakter usług:

a) usługi publiczne,

b) usługi zdrowia i pomocy społecznej – żłobek, dom pomocy społecznej, dom pobytu dziennego lub dom seniora,

c) usługi edukacji – przedszkole;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

3) udział powierzchni zabudowy:

a) dla usług – nie większy niż 50%;

b) dla infrastruktury technicznej – nie większy niż 80%;

4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla usług – nie mniejszy niż 40%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;

8) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust.1 teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa;

9) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

1) dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów: dróg dojazdowych 3KDD lub 5KDD graniczących odpowiednio z terenami – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 39. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji, przy czym ustala się:

1) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) teren usług handlu hurtowego;

2) przeznaczenie 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) teren obsługi komunikacji – teren obiektów i urządzeń transportu publicznego, w szczególności zajezdnia autobusowa, pętla autobusowa lub baza transportu miejskiego;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;

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

5) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla usług oraz obsługi komunikacji – nie mniejszy niż 30%,

b) dla infrastruktury technicznej – nie mniejszy niż 20%;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;

7) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;

8) charakter usług – usługi podstawowe lub usługi ogólnomiejskie;

9) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – komunikacja drogowa wewnętrzna powiązana z terenem komunikacji drogowej publicznej, przy czym szerokość drogi wewnętrznej nie mniejsza niż 6 m,

b) teren infrastruktury technicznej:

- infrastruktura techniczna lokalizowana w granicach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy łączącej funkcje mieszkalną i usługową, lub usług, lub na wyodrębnionej działce budowlanej,

- elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów drogi lokalnej 1KDL lub drogi lokalnej 7KDL – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną;

2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) obsługa podróżnych – nie mniej niż 2 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,

b) pozostałe przeznaczenia – zgodnie z § 13;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu, w garażu lub w garażu podziemnym.

§ 40. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1KDS – teren drogi ekspresowej.

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

1) część pasa drogowego drogi ekspresowej S-19 – jezdnia dodatkowa;

2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,5 m;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych – co najmniej jednostronnie;

4) nakazuje się lokalizację drogi dla rowerów.

§ 41. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, 5KDG, 6KDG oraz 7KDG – tereny dróg głównych.

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

1) zagospodarowanie terenów – część pasa drogowego drogi głównej;

2) określa się na terenie 1KDG oznaczoną w planie miejscowym symbolem [igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5.

§ 42. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1KDL – teren drogi lokalnej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren elektroenergetyki.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,5 m;

2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych – co najmniej jednostronnie;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla rowerów;

4) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych, o której mowa w pkt 2, w formie drogi dla pieszych i rowerów;

5) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – teren elektroenergetyki jako stacja transformatorowa, przy czym:

a) wysokość zabudowy – nie większa niż 3,5 m,

b) lokalizacja stacji – na powierzchni nie większej niż 0,02 ha,

c) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0,

d) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 80%,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10%.

§ 43. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem, 2KDL – teren drogi lokalnej.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;

2) nakazuje się lokalizację obustronnych dróg dla pieszych;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla rowerów;

4) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów oraz jednej z dróg dla pieszych, o których mowa w pkt 2, 3 w formie drogi dla pieszych i rowerów.

§ 44. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3KDL – teren drogi lokalnej.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;

2) nakazuje się lokalizację obustronnych dróg dla pieszych;

3) dopuszcza się, w miejsce jednej z dróg dla pieszych, o których mowa w pkt 2, lokalizację drogi dla pieszych i rowerów.

§ 45. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 4KDL, 5KDL oraz 6KDL – tereny dróg lokalnych.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,5 m;

2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych – co najmniej jednostronnie;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla rowerów;

4) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych, o których mowa w pkt 2, 3 w formie drogi dla pieszych i rowerów;

5) na terenie 6KDL droga dla pieszych co najmniej od strony terenów: 8MN, 7ZP oraz 4MN-U;

6) określa się na terenie 5KDL oznaczoną w planie miejscowym symbolem [igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5.

§ 46. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 7KDL – teren drogi lokalnej.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;

2) nakazuje się lokalizację obustronnych dróg dla pieszych;

3) nakazuje się lokalizację obustronnych dróg dla rowerów;

4) określa się oznaczoną w planie miejscowym symbolem [igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5.

§ 47. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1KDD oraz 2KDD – tereny dróg dojazdowych.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;

2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych i rowerów;

4) określa się na terenie 1KDD oznaczoną w planie miejscowym symbolem [igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5.

§ 48. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 3KDD oraz 4KDD – tereny dróg dojazdowych.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;

2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych – co najmniej jednostronnie;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla rowerów;

4) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych, o których mowa w pkt 2 oraz 3 w formie drogi dla pieszych i rowerów.

§ 49. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5KDD – teren drogi dojazdowej.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;

2) nakazuje się lokalizację obustronnych dróg dla pieszych;

3) nakazuje się lokalizację drogi dla rowerów.

§ 50. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR oraz 5KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

§ 51. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 6KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;

2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych.

§ 52. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP oraz 4KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) komunikacja pieszo-rowerowa – jako ciąg pieszy lub droga rowerowa, przy czym:

a) ciąg pieszy – szerokość nie mniejsza niż 2 m,

b) droga rowerowa – szerokość nie mniejsza niż 2,5 m;

2) określa się na terenie 4KP oznaczoną symbolem [igw] część terenu wydzieloną liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z § 10 ust.1 pkt 5;

3) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o których mowa w ust.1 – komunikacja drogowa wewnętrzna:

a) jako komunikacja przecinająca poprzecznie poszczególne tereny KP, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na terenie 1KP dopuszcza się dojście i dojazd do działek budowlanych sąsiadujących z terenem – dopuszcza się ich realizację wraz z zagospodarowaniem, o którym mowa w pkt 1 w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające tereny o których mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 53. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) komunikacja pieszo-rowerowa – jako ciąg pieszy lub droga rowerowa;

2) na terenie nakazuje się lokalizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust.1 – tj. komunikację drogową wewnętrzną służącą jako dojście i dojazd do działek budowlanych sąsiadujących z terenem;

3) dopuszcza się realizację zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1 i 2 w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające teren o którym mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 54. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 5KP oraz 6KP – tereny komunikacji pieszo-rowerowej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) komunikacja pieszo-rowerowa – jako ciąg pieszy lub droga rowerowa – przy czym:

a) ciąg pieszy – szerokość nie mniejsza niż 2 m,

b) droga rowerowa – szerokość nie mniejsza niż 2,5 m;

2) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust.1 – komunikacja drogowa wewnętrzna służąca jako dojście i dojazd do działek budowlanych;

3) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania, o których mowa w pkt 1 i 2 w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające tereny, o których mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 55. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1KPP – teren komunikacji pieszej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji rowerowej.

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

1) komunikacja piesza – jako ciąg pieszy lub droga rowerowa;

2) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust.1:

a) komunikacja drogowa wewnętrzna – jako dojście i dojazd do działek budowlanych sąsiadujących z terenem,

b) komunikacja rowerowa – jako droga rowerowa;

3) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania, o których mowa w pkt 1 i 2 w formie ciągu pieszo-jezdnego;

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granica obszaru objętego planem miejscowym wyznaczające teren, o którym mowa w ust.1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 56. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1IWP – teren pompowni wody.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;

3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,8;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;

5) wysokość zabudowy – nie większa niż 6 m;

6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające teren, o którym, mowa w ust. 1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

1) dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 2KDL lub drogi dojazdowej 5KDD;

2) do pompowni należy zapewnić utwardzone dojście i dojazd, umożliwiające ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów, związany z obsługa techniczną;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

§ 57. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1ZP – teren zieleni urządzonej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

1) teren do zagospodarowania jako park, przy czym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczające teren, o którym mowa w ust.1, stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;

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

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej – komunikacja pieszo-rowerowa w formie ciągu pieszego lub drogi rowerowej:

a) ciąg pieszy – szerokość nie mniejsza niż 2 m,

b) drogi rowerowa – szerokość nie mniejsza niż 2,5 m,

c) w przypadku realizacji elementów, o których mowa w lit. a i b na odrębnej działce budowlanej – udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszy niż 15%;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych i rowerowych,

b) placów zabaw,

c) utwardzonych placów,

d) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,

e) otwartych, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności: boisko sportowe, trasy biegowe, miejsca do uprawiania sportów zespołowych lub placów mini golfa,

f) obiektów małej architektury,

g) miejskich form wodnych, w szczególności: oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego,

h) zbiornika retencyjnego:

- zbiornik dopuszcza się jako naziemny lub podziemny,

- powierzchnia zbiornika – zgodna z potrzebami technologicznymi zlewni,

- teren zbiornika naziemnego – z użyciem rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających realizację przypominającą naturalny akwen wodny, o wygładzonych skarpach brzegowych, zapewniającą stały minimalny zalew;

5) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1 – dostęp do drogi publicznej – z terenów: drogi lokalnej 1KDL lub 7KDL lub drogi dojazdowej 2KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną.

§ 58. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP oraz 7ZP – tereny zieleni urządzonej, przy czym ustala się jako przeznaczenie uzupełniające teren parkingu.

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

1) tereny do zagospodarowania jako park, przy czym linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz odpowiednio granica obszaru objętego planem miejscowym wyznaczające tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) ścieżek pieszych i rowerowych,

b) placów zabaw,

c) utwardzonych placów,

d) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,

e) terenowych urządzeń sportowych, w szczególności placów i boisk do gier zespołowych,

f) obiektów małej architektury,

g) miejskich form wodnych, w szczególności: oczka wodnego, strumienia, fontanny lub ogrodu deszczowego;

4) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, o który mowa w ust. 1 – teren parkingu, przy czym:

a) parking dopuszcza się wyłącznie na terenie 5ZP na nie więcej niż 45% powierzchni tego terenu;

b) miejsca postojowe naziemne,

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

5) określa się na terenach 2ZP oraz 4ZP oznaczone w planie miejscowym symbolem [igw] części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, na których dopuszcza się lokalizację gazociągów wysokiego ciśnienia, z zastrzeżeniem §10 ust.1 pkt 5, przy czym na tych częściach terenów zakazuje się zieleni wysokiej;

6) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki do poruszania się osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1 – dostęp do drogi publicznej – odpowiednio z terenów: dróg lokalnych 4KDL, 5KDL lub 6KDL lub dróg dojazdowych 3KDD lub 4KDD – bezpośredni lub poprzez komunikację drogową wewnętrzną.

§ 59. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 1ZN, 2ZN oraz 3ZN – tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady 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 pieszych,

c) obiektów małej architektury;

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1 – dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi lokalnej 6KDL.

Rozdział 3.
Przepisy zmieniające

§ 60. 1. Traci moc uchwała nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn.zm.) w części objętej niniejszą uchwałą.

2. W uchwale, o której mowa w ust.1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1 w ust. 2 pierwszy człon zdania otrzymuje brzmienie:

„Plan obejmuje obszar o powierzchni około 54,27 ha,”;;

2) w § 3 w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, o łącznej powierzchni około 2,92 ha”.,

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 61. Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2026 r. po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 334/1/2023 "PRZYBYSZÓWKA - POŁUDNIE" W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVI/1030/2026
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2026 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1:2 000

0 10 25 50 100m 200m

N

GRANICA TERENU I OBSZARU GÓRNICZEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW - 1"

GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW - 1"

GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW" GZ4617

UL. BŁ. KAROLINY

UL. PRZYBYSZÓWKA

UL. WOLNOŚCI

UL. ŁĘKAWICKA

UL. PŁOWOWA

UL. RAMSZA

UL. SŁONECZNY STOK

UL. POTOKOWA

"KDG.1"

"KDD.1"

"KDZ"

"MW"

"U"

"MN"

"ZW/KX"

1MN-U 1U-KO 1U 1MN 2MN 1KDL 1KR 2KDD 1MW 1ZP 4U 5MW 3MW 7KDL 3KDG 6KDG 2KDG 7KDG 6MW 5U 10MW 8U 5KDD 9MW 2UZ-UE 6KR 7U 1WP 2KDL 6U 3KDL 8MW 7MW 4MW 3MN 2MW 10MN 1MW-U 4KDL 4KDG 6KP 5KP 8MN-U 5ZP 7MN-U 1UZ-UE 2ZP 4MN 1KP 2KP 3KP 3ZP 5MN 3KR 6MN 9MN 4ZP 4KP 6ZP 4KDD 5MN-U 3U 6MN-U 2U 5KR 5KDL 4MN-U 7MN 2MN-U 4KDD 8MN 6KDL 2ZN 4ZN 5KDG 1ZN 4KDS 3MN-U 3ZN

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TEREN USŁUG
- UZ-UE – TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG EDUKACJI
- U-KO – TEREN USŁUG LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDS – TEREN DROGI EKSPRESOWEJ
- KDG – TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL – TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD – TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR – TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- KPP – TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- IWP – TEREN POMPOWNI WODY
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN – TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- [20] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZABUDOWĘ O OKREŚLONEJ MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI
- [u-mw] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD USŁUGI Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- [kop-zp] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ PARKING LUB ZIELEŃ URZĄDZONĄ
- [z] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ
- [zi] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM
- [zn] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ NATURALNĄ
- [z-igw] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- [igw] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIĄ PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ GAZOCIĄGÓW WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- [d] – CZĘŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO, NA KTÓREJ DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ DOMINANTY PRZESTRZENNEJ
- STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OBIEKT KAPLICZKI UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA, OBJĘTY OCHRONĄ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA MIASTA RZESZOWA
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW MIASTA RZESZOWA
- GRANICA OBSZARU OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ WSKAZANEGO W GMINNYM PROGRAMIE OPIEKI NAD ZABYTKAMI MIASTA RZESZOWA NA LATA 2025-2028

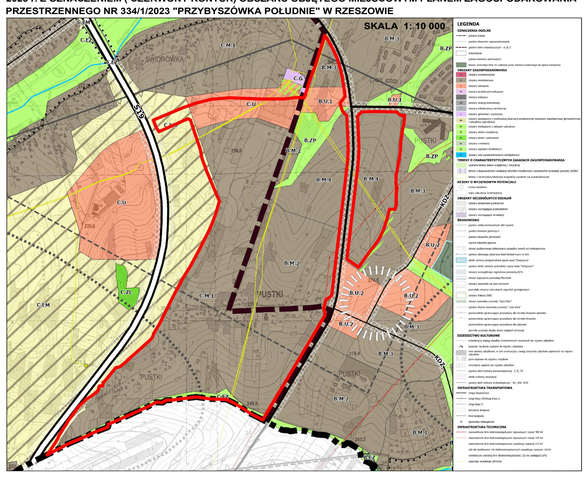
* CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ (BRA) WOKÓŁ LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN)

- GRANICA TERENU GÓRNICZEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW - 1"
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW - 1"
- GRANICA ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW " GZ4617
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA (gw)
- GAZOCIĄG KOPALNIANY
- ODWIERT GAZOWY NIECZYNNY (WYRÓŻNIONY SYMBOLEM) WRAZ ZE STREFĄ OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA
- OŚ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- UL.POTOKOWA – NAZWA ULICY

OZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 185/12/2009 NA OSIEDLU PRZYBYSZÓWKA W RZESZOWIE-CZĘŚĆ II (UCHWALONY PRZEZ RADĘ MIASTA RZESZOWA 26 STYCZNIA 2021 r. UCHWAŁĄ NR XLII/873/2021 (Z PÓŹN. ZM.)

- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- *"KDG.1"* – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- *"KDD.1"* – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- *"MW"* – POZOSTAŁE TERENY WYZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYRYS ZE SUIKZP PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 r. Z OZNACZENIEM (CZERWONY KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 334/1/2023 "PRZYBYSZÓWKA POŁUDNIE" W RZESZOWIE



CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU 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-G.6642.1.31.2026_1863_P Z DNIA 11.05.2026 R.).

Załącznik Nr 2
do uchwały nr XLVI/1030/2026
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
   1) środki Unii Europejskiej,
   2) kredyt bankowy,
   3) emisja obligacji komunalnych,
   4) środki prywatne.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLVI/1030/2026
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie

oraz prognozy oddziaływania na środowisko

I. Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r. (pierwsze wyłożenie) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie do 23 maja 2025 r., nieuwzględnione:

- **przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2025 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie oraz prognozy oddziaływania na środowisko, a także**
- **nieuwzględnione w wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego po pierwszym wyłożeniu, w związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej wyrażonym w protokołach Komisji z dnia 13 czerwca 2025 r. oraz 8 lipca 2025 r.**

1. Uwagi, którą wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pani [redacted], Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 14 kwietnia 2025 r. (data wpływu 16 kwietnia 2025 r.), dotyczącej terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,

   – nie uwzględnia się.

2. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 16 kwietnia 2025 r. (data wpływu 17 kwietnia 2025 r.), dotyczącej terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, a także prognozy oddziaływania na środowisko,

   – nie uwzględnia się.

3. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem (mail adres: [redacted]) z dnia 20 kwietnia 2025 r. (data wpływu 21 kwietnia 2025 r.), dotyczącej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW,

   – nie uwzględnia się.

4. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem (pismo w dwóch kopiach) z dnia 21 kwietnia 2025 r., dotyczącej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW,

– nie uwzględnia się.

5. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r., dotyczącej terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MW,

– nie uwzględnia się.

6. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.), dotyczącej terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,

– nie uwzględnia się.

7. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.), dotyczących terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW oraz terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDD,

– nie uwzględnia się.

8. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 14 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.), w imieniu mieszkańców:
   1) pani [redacted] właściciela działki nr 3902, nr 3903,
   2) pani [redacted] i pana [redacted] właścicieli działki nr 3899/2, nr 3900/2, nr 3905/2,
   3) pani [redacted] właściciela działki nr 3909,
   4) pani [redacted] właściciela działki nr 3901,
   5) pani [redacted] właściciela działki nr 3894/1,
   6) pani [redacted] właściciela działki nr 3894/2, 3896/4,
   7) pana [redacted] właściciela działki nr 3904,
   8) pana [redacted] właściciela działki nr 3906/5, 3906/6,
   9) pana [redacted] właściciela działki nr 3899/1,

   dotyczących terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KDL,

   – nie uwzględnia się w części.

9. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 24 kwietnia 2025 r. (data wpływu 7 maja 2025 r.), dotyczących terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KDL

   – nie uwzględnia się w części.

10. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie [redacted] pismem z dnia 30 kwietnia 2025 r., które zastąpiło pismo z dnia 28 kwietnia 2025 r., dotyczącej terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5U oraz 7MW),
– nie uwzględnia się w części.

11. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 5 maja 2025 r., dotyczącej terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2ZP,
– nie uwzględnia się.

12. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 4 maja 2025 r. (data wpływu 6 maja 2025 r.), dotyczącej terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 7KDL),
– nie uwzględnia się.

13. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 6 maja 2025 r., dotyczącej terenu parkingu lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KOP-ZP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MN-U),
– nie uwzględnia się w części.

14. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 26 kwietnia 2025r. (data wpływu 7 maja 2025 r.), dotyczących terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL
– nie uwzględnia się.

15. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie [redacted] pismem z dnia 8 maja 2025 r. (data wpływu 9 maja 2025 r.), przez [redacted] dotyczących terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5U),
– nie uwzględnia się w części.

16. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 10 maja 2025r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotyczących: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem

4MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE,

– nie uwzględnia się.

17. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotyczących: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1UZ-UE,

– nie uwzględnia się.

18. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotyczących: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE,

– nie uwzględnia się.

19. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotyczących: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE,

– nie uwzględnia się.

20. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotyczącej terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,

– nie uwzględnia się.

21. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 15 maja 2025 r., dotyczącej terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP),

– nie uwzględnia się.

22. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] wniesiona pismem z dnia 12 maja 2025 r. (data wpływu 19 maja 2025 r.), dotyczących: terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL

oraz terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7ZP (na drugim wyłożeniu część terenu 5KDL oraz 8MN), a także prognozy oddziaływania na środowisko,

– nie uwzględnia się.

23. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r., dotyczących:
1) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany) oraz 3KR (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 1KR);
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, a także przeznaczenia i zasad zabudowy ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN oraz 3MN (na drugim wyłożeniu teren włączony w granice terenu oznaczonego symbolem 1MN),

– nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 1
– nie uwzględnia się w zakresie pkt 2.

24. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 20 maja 2025 r.) dotyczących: terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,

– nie uwzględnia się.

25. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 15 maja 2025 r., dotyczących terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,

– nie uwzględnia się.

26. Uwagi, którą wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Państwo [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL,

– nie uwzględnia się.

27. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 21 maja 2025 r.), dotyczących: terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,

– nie uwzględnia się.

28. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczących: terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz

terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (na drugim wyłożeniu teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 7KDL),

– nie uwzględnia się.

29. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczących: terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (na drugim wyłożeniu teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 7KDL),

– nie uwzględnia się.

30. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczących: terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (na drugim wyłożeniu teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 7KDL),

– nie uwzględnia się.

31. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r. dotyczących: terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (na drugim wyłożeniu teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 7KDL),

– nie uwzględnia się.

32. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL,

– nie uwzględnia się.

33. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL,

– nie uwzględnia się.

34. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja

2025 r.), dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

35. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

36. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

37. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 16 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.)., dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

38. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 16 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

39. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] 35-104 Rzeszów, pismem z dnia 22 maja 2025 r., dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

40. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

41. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczącej terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN),

– nie uwzględnia się w części.

42. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r., dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

43. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 maja 2025 r., dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

44. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam.[redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

45. Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

46. Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.)., dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

47. Uwagi, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Państwo [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

48. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

49. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

50. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

51. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

52. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Państwo [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

53. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

54. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

55. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

56. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

57. Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

58. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

59. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

60. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL,

– nie uwzględnia się.

61. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.), dotyczącej terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP),

– nie uwzględnia się w części.

62. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 maja 2025 r., dotyczących: terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 4KR (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolami: 2KR, 3KR oraz 3KP) oraz 5KR (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3KP), oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP),

– nie uwzględnia się.

63. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), w imieniu mieszkańców:

1) Pani [redacted] wł. dz. nr 3651/1, 3651/21, 3651/20, 3651/10, 3651/11;
2) Pana [redacted] wł. dz. nr. 3651/14;
3) Pana [redacted] wł. dz. nr 3651/1, 3651/2, 3651/6, 3651/23;
4) Pani [redacted];
5) Pana [redacted];
6) Pani [redacted];
7) Pani [redacted];
8) Pani [redacted];
9) Pana [redacted];
10) Pana [redacted];
11) Pana [redacted];
12) Pani [redacted];
13) Pani [redacted];
14) Pani [redacted];
15) Pana [redacted];
16) Pana [redacted];
17) Pani [redacted];
18) Pani [redacted];
19) Pana [redacted];
20) Pani [redacted];
21) Pana [redacted];
22) Pani [redacted];
23) Pana [redacted];
24) Pana [redacted];
25) Pani [redacted];
26) Pana [redacted];
27) Pana [redacted];
28) Pani [redacted];
29) Pana [redacted];
30) Pani [redacted];
31) Pana [redacted];
32) Pani [redacted];
33) Pana [redacted]
34) Pana [redacted];
35) Pani [redacted];
36) Pana [redacted];
37) Pana [redacted];

38) Pani [redacted];
39) Pani [redacted];
40) Pana [redacted];
41) Pana [redacted];
42) Pani [redacted];
43) Pana [redacted];
44) [redacted];
45) Pani [redacted];
46) Pani [redacted];
47) Pani [redacted];
48) Pani [redacted];

dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL,

– nie uwzględnia się.

64. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 22 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.), dotyczącej terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP,

– nie uwzględnia się w części.

65. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczącej: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MN) i 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN) oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP),

– nie uwzględnia się.

66. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczącej terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 5KP, 4KP, 1MW-U, 10MN oraz 7MN-U)),

– nie uwzględnia się w części.

67. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących:
1) zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MN), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-U, terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KP oraz 2KP),

– nie uwzględnia się w zakresie pkt 1,

– nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 2.

68. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] działki nr 3651/2, 3651/6, 3651/7, 3651/9, 3651/12, 3651/16, 3651/17, 3651/23 obr. 222, 35-213 Rzeszów, pismem z dnia 22 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.), dotyczących:
   1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 10MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 9MN) i 11MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 10MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U i 8MN-U;
   2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4ZP;
   3) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4KP);
   4) zmiany zapisów § 10 dotyczącego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;

   – nie uwzględnia się w zakresie pkt 1, 3 oraz 5,
   – nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 2.

69. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.), dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KDL,

   – nie uwzględnia się w części.

70. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.), dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KDL,

   – nie uwzględnia się w części.

71. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r. - pismo w dwóch kopiach), w imieniu mieszkańców:
   1) Pani [redacted]
   2) Pana [redacted]
   3) Pana [redacted]
   4) Pani [redacted]
   5) Pana [redacted]
   6) Pana [redacted]
   7) Pana [redacted]
   8) Pana [redacted]
   9) Pani [redacted]
   10) Pani [redacted]
   11) Pana [redacted]
   12) [redacted]
   13) Pana [redacted]
   14) Pani [redacted]
   15) Pani [redacted]

16) Pana [redacted]
17) Pana [redacted] nr działki 4330;
18) Pani [redacted]
19) Pani [redacted] nr dz. 3901;
20) Pani [redacted]
21) Pani [redacted] dz. nr 3894/2, 3896/4;
22) Pani [redacted] dz. nr: 3891/10, 3892/13, 3885/18, 3885/17, 3891/11, 3892/14;
23) Pana [redacted] dz. nr: 3891/10, 3892/13, 3885/18, 3885/17, 3891/11, 3892/14;
24) Pana [redacted] dz. nr 3904;
25) Pana [redacted] dz. nr: 4328 i 4329;
26) Pani [redacted] dz. nr: 4328 i 4329;
27) Pana [redacted] dz. nr 3899/1;
28) Pana [redacted] dz. nr: 3899/2, 3900/2, 3905/2;
29) Pani [redacted] dz. nr: 3899/2, 3900/2, 3905/2;
30) Pana [redacted] dz. nr 4326/2;
31) Pana [redacted] dz. nr 4327;

dotyczących terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami5KDL i 6KDL,

– nie uwzględnia się.

72. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. – pismo w dwóch kopiach), dotyczących:
    1) wyłączenia nieruchomości nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie;
    2) terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U w granicach działek nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222;

    – nie uwzględnia się w zakresie pkt 1
    – nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 2.

73. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. - pismo w dwóch kopiach), dotyczących
    1) wyłączenia nieruchomości nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/2 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie;
    2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
    3) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP);
    4) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP;
    5) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony

symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW), w granicach działek nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/2 obr. 222;

– nie uwzględnia się w zakresie pkt 1,
– nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 2, 3, 4 oraz 5.

74. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. - pismo w dwóch kopiach), dotyczących:
1) wyłączenia nieruchomości nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/2 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie;
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
3) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP);
4) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP;
5) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW), w granicach działek nr 3648/1, 3648/2 oraz 3648/3 obr. 222;

– nie uwzględnia się w zakresie pkt 1,
– nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 2, 3, 4 oraz 5.

75. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. – pismo w dwóch kopiach), dotyczących:
1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW oraz 3MW (na drugim wyłożeniu część terenów oznaczonych symbolami: 2MW oraz 4MW);
2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR-ZP (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenu 2MW);

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

76. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r. (pismo w dwóch kopiach), dotyczących:
1) zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN), terenu zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-U, terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KPP),

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

77. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pani [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U, oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP,

– nie uwzględnia się.

78. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących:
1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL,
2) terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD,

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

79. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pani [redacted] oraz Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących: dotyczące: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 7MN-U i 8MN-U, terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP, a także terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL,

– nie uwzględnia się.

80. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe" w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r. w imieniu mieszkańców:
1) Pani [redacted]
2) Pani [redacted]
3) Pana [redacted]
4) Pana [redacted]

5) Pana
6) Pani
7) Pani
8) Pana
9) Pani
10) Pani
11) Pani
12) Pani
13) Pana
14) Pani
15) Pani
16)
17) Pana
18) Pani
19) Pana
20) Pani
21) Pani
22) Pani
23) Pana
24) Pana
25) Pani
26) Pana
27) Pani
28) Pani
29) Pana
30) Pana
31) Pani
32)
33) Pana
34) Pana
35) Pani
36) Pani działka nr 3651/21;
37) Pana
38) Pana
39) Pana
40) Pana
41) Pani
42) Pana
43) Pani
44) Pana
45) Pani
46) Pana
47) Pana
48) Pani
49) Pana
50) Pana
51) Pani
52) Pana
53) Pani
54) Pana
55) Pani
56) Pani

57) Pani [redacted]
58) Pana [redacted]
59) Pana [redacted]
60) Pani [redacted] właścicielki dz. 3651/3 i 3651/19;
61) Pana [redacted] właściciela dz. 3651/8 i 3651/22;
62) Pani [redacted] właścicielki dz. 3651/5 i 3651/13;
63) Pana [redacted] właściciela dz. 3651/17 i 3651/13;
64) Pana [redacted] właściciela dz. 3651/2, 3651/6, 3651/9, 3651/12, 3651/16, 3651/17 i 3651/23;
65) Pani [redacted]
66) Pana [redacted]
67) Pani [redacted]
68) Pana [redacted]
69) Pani [redacted]
70) Pana [redacted]
71) Pani [redacted]
72) Pana [redacted]
73) Pana [redacted]
74) Pana [redacted]
75) [redacted]
76) Pani [redacted]
77) Pana [redacted]
78) Pani [redacted]
79) Pani [redacted]
80) Pana [redacted]
81) Pana [redacted]
82) Pani [redacted]
83) Pani [redacted]
84) Pana [redacted]
85) Pana [redacted]
86) Pani [redacted]
87) Pani [redacted]
88) Pana [redacted]
89) Pani [redacted]
90) Pani [redacted]
91) Pani [redacted]
92) Pana [redacted]
93) Pana [redacted]
94) Pani [redacted]
95) Pana [redacted]
96) Pani [redacted]
97) Pana [redacted]
98) Pana [redacted]
99) Pana [redacted]
100) Pana [redacted]
101) Pana [redacted]
102) Pana [redacted]
103) Pani [redacted]
104) Pana [redacted]
105) Pani [redacted]
106) Pani [redacted]
107) Pana [redacted]

108) Pana [redacted]

dotyczących:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U,
2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP;
3) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U;
4) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP;

– nie uwzględnia się w zakresie pkt 1,2 oraz 3
– nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 4.

81. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., w imieniu mieszkańców (pismo zawiera kopię 108 podpisów wymienionych w §80 niniejszego Zarządzenia), dotyczących:
1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U;
2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP;
3) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U,
4) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP;

– nie uwzględnia się w zakresie pkt 1,2 oraz 3
– nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 4.

82. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] zam. [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP) oraz 5KR (teren oznaczony po drugim wyłożeniu symbolem 3KP),

– nie uwzględnia się.

83. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie [redacted] pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących:
1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG;

2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW);
3) ilości miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego,

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

84. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] w dwóch jednobrzmiących pismach z dnia 23 maja 2025 r., dotyczących:
1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP), terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG;
3) terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4U (teren oznaczony na drugim wyłożenie symbolem 1MW-U);
4) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR (oznaczenie z pierwszego wyłożenia),

– nie uwzględnia się w części.

II. Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca 2026 r. do dnia 31 lipca 2026 r. (drugie wyłożenie) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 14 sierpnia 2026 r., nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 566/2026 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 4 września 2026 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

1. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 29 lipca 2026 r, dotyczących:
   1) przykładowej lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej – wskazanej jako oznaczenie informacyjne w części graficznej projektu planu miejscowego;
   2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN,

   – uwzględnia się w zakresie pkt 1,
   – nie uwzględnia się w zakresie pkt 2.

2. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 30 lipca 2026 r. (data wpływu 3 sierpnia 2026 r.), dotyczących terenów zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2ZP oraz 4ZP,

– nie uwzględnia się.

3. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 13 sierpnia 2026 r., dotyczących terenów zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2ZP oraz 4ZP,
– nie uwzględnia się.

4. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie: Pan [redacted] Pani [redacted] pismem z dnia 5 sierpnia 2026 r. (data wpływu pisma 7 sierpnia 2026 r.), dotyczących:
   1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL;
   2) wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie,
– nie uwzględnia się.

5. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r., dotyczących:
   1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL;
   2) wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie,
– nie uwzględnia się.

6. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r., dotyczących:
   1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL;
   2) wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie,
– nie uwzględnia się.

7. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r., dotyczących:
   1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL;
   2) wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie,
– nie uwzględnia się.

8. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r., dotyczących:
   1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL;
   2) wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie,

   – nie uwzględnia się.

9. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r, dotyczących terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, w zakresie:
   1) ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego
   2) prognozy oddziaływania na środowisko;
   3) prognozy skutków finansowych;
   4) uzasadnienia do projektu planu miejscowego;
   5) a także indywidualnego rozpatrzenia w/w żądań;

   – nie uwzględnia się w zakresie pkt 1 oraz pkt 2,
   – pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie pkt 3, 4 oraz 5.

10. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r, dotyczących terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, w zakresie:
    1) ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego;
    2) prognozy oddziaływania na środowisko;
    3) prognozy skutków finansowych;
    4) uzasadnienia do projektu planu miejscowego;
    5) a także indywidualnego rozpatrzenia w/w żądań;

    – nie uwzględnia się w zakresie pkt 1 oraz pkt 2,
    – pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie pkt 3, 4 oraz 5.

11. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., [redacted] dotyczących:
    1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG;
    2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW;
    3) ilości miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego;

    – nie uwzględnia się.

12. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r. oraz pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., [redacted] dotyczących:
    1) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW;
    2) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 5KP;
    3) terenów drogi publicznej głównej oznaczonych symbolami 3KDG, 6KDG oraz 7KDG,

    – nie uwzględnia się.

13. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu,

    – nie uwzględnia się.

14. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu,

    – nie uwzględnia się.

15. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu,

    – nie uwzględnia się.

16. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu,

    – nie uwzględnia się.

17. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
    2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL,

    – nie uwzględnia się.

18. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
    2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzona w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

    – nie uwzględnia się.

19. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
    2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzona w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

    – nie uwzględnia się.

20. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
    2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzona w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

– nie uwzględnia się.

21. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
    2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzona w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

    – nie uwzględnia się.

22. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
    2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzona w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

    – nie uwzględnia się.

23. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] 35-213 Rzeszów, pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r. (mail: [redacted]), dotyczącej terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL,

    – nie uwzględnia się.

24. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r. [redacted] dotyczących terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U,

    – nie uwzględnia się.

25. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pan [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r. dotyczących:
    1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do

nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;

2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

– nie uwzględnia się.

26. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r. [redacted] dotyczących:

1) przykładowej lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej - w ramach przeznaczenia uzupełniającego – wskazanej jako oznaczenie informacyjne w części graficznej projektu planu miejscowego na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 8MN;
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 6KDL,

– uwzględnia się częściowo w zakresie pkt 1 poprzez likwidację wskazania lokalizacyjnego z części graficznej planu miejscowego,
– nie uwzględnia się w zakresie pkt 1 i przesunięcia wskazania lokalizacyjnego w innym przebiegu;
– nie uwzględnia się w zakresie pkt 2.

27. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r., dotyczących:

1) aktualnych ustaleń projektu planu miejscowego, ponieważ prowadzą one do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

– nie uwzględnia się.

28. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka - Południe” w Rzeszowie Pani [redacted] pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczących:

1) aktualnych ustaleń projektu planu miejscowego, ponieważ prowadzą one do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych,

– nie uwzględnia się.

Ogólne 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, z późn. zm.).

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu o 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 uchwala 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 2026 r. poz. 670, z późn. zm.).

Uzasadnienie szczegółowe sposobu rozpatrzenia uwag

I. Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r. (pierwsze wyłożenie) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie do 23 maja 2025 r., nieuwzględnione:

- **przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2025 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie oraz prognozy oddziaływania na środowisko, a także**
- **nieuwzględnione w wyniku zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego po pierwszym wyłożeniu, w związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej wyrażonym w protokołach Komisji z dnia 13 czerwca 2025 r. oraz 8 lipca 2025 r.**

1. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 14 kwietnia 2025 r. (data wpływu 16 kwietnia 2025 r.), dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP.

Uwaga dotyczy:

braku zgody na przeznaczenie działek nr 3673, 3678, obr. 222 pod zieleń urządzoną jako właściciela działek nr 3673, 3678, obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Działka

nr 3678 obr. 222 zlokalizowana jest poza terenem zieleni urządzonej – na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW). Lokalizacja terenu został przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023).

Działka nr 3673 obr. 222, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium, zlokalizowana jest na obszarze zieleni urządzonej ZP (B. 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.

Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP, wyznaczonych w Studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów mających znaczenie dla systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta. Elementami tego systemu są m.in. doliny nieckowate z przylegającymi do nich fragmentami stoków, mające istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmiany klimatu, jako rynny spływu zimnego i wilgotnego powietrza wspomagające system wentylacji miasta, na bazie której wskazano teren 1ZP, a na terenie 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW) ukształtowano odpowiednio linie zabudowy. Dolinami nieckowatymi odbywa się również naturalny spływ wód opadowych i roztopowych z obszaru rozpościerającego się pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Ich funkcja jest szczególnie widoczna podczas nawalnych, ulewnych opadów, kiedy to spływy powierzchniowe przeważają nad infiltracją wód. W projekcie planu miejscowego, na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 1ZP dopuszczono możliwość budowy zbiornika retencyjnego, sprzyjającego adaptacji do postępujących zmian klimatycznych.

Zgodnie z projektem planu miejscowego teren zieleni urządzonej wskazuje się do zagospodarowania pod park osiedlowy jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zgodnie art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.). Wobec tego, że teren zieleni urządzonej 1ZP został wskazany na działkach w dużym udziale własności prywatnej, realizacja wskazanego zagospodarowania będzie wymagała od miasta Rzeszów ich wykupu. Realizacja roszczeń w związku z uchwaleniem planu miejscowego będzie odbywać się, w oparciu o art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

2.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 16 kwietnia 2025 r. (data wpływu 17 kwietnia 2025 r.), dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, a także prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwaga dotyczy:

1) braku zgody na przeznaczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 3665/1, 3670/3 obr. 222, a także działek nr 3671/2, 3672/2 oraz 3672/5 obr. 222 pod zieleń urządzoną i ustalenia jakiegokolwiek zasad zabudowy i zagospodarowania, które wyłączałyby, ograniczały lub w jakikolwiek sposób utrudniały realizację zamierzenia inwestycyjnego planowanego przez składającego uwagę, tj. budowy 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 5 kondygnacji, nadziemnych z garażami podziemnymi, zbiornikami retencyjnymi i 53 miejscami postojowymi;

2) prognozy oddziaływania na środowisko – brak sformułowanych zarzutów względem prognozy.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Przy określaniu przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania w projekcie planu miejscowego dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych, klimatycznych, hydrologicznych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych występujących na obszarze objętym planem.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, lecz również stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu istniejącej i planowanej zabudowy oraz zapewnienie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Realizacja tego celu wymaga nie tylko wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, ale również zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, komunikację oraz terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, a także zachowania elementów systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Przeznaczenie tego obszaru pod zieleń urządzoną nie jest rozwiązaniem przypadkowym, lecz wynika zarówno z przyjętej polityki przestrzennej miasta, jak i z występujących na tym obszarze uwarunkowań przyrodniczych, klimatycznych i hydrologicznych.

Przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod zieleń urządzoną zostało określone już na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium działki wskazane przez składającego uwagę, tj. działki nr 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/2 oraz 3672/5 niemal w całości zlokalizowane są na obszarze zieleni urządzonej ZP (B.ZP). Jedynie niewielkie, skrajne fragmenty działek nr 3665/1 oraz 3671/2 zlokalizowane są na obszarze mieszkalnictwa M (B.M.2 oraz B.M.4).

Tym samym zasadnicza część nieruchomości objętych uwagą została w obowiązującej polityce przestrzennej miasta przewidziana do pełnienia funkcji zieleni urządzonej, a nie do intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Powyższe ustalenia Studium zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów przejściowych dotyczących sporządzania planów miejscowych, ustalenia Studium są wiążące dla organu gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Wyznaczenie w Studium, a następnie w projekcie planu miejscowego, terenów zieleni, w tym terenu 1ZP, wynikało nie tylko z potrzeby zapewnienia terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych, lecz również z potrzeby ochrony terenów mających znaczenie dla funkcjonowania systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

Elementem tego systemu są m.in. doliny nieckowate wraz z przylegającymi do nich fragmentami stoków, które mają istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu. Umożliwiają one bowiem przemieszczanie się chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagając lokalny system przewietrzania miasta.

Przedmiotowy obszar ma również znaczenie dla naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych z terenów położonych pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Funkcja ta jest szczególnie istotna podczas występowania intensywnych i nawalnych opadów, kiedy

zwiększa się udział spływu powierzchniowego w stosunku do infiltracji wód do gruntu. Zachowanie tego obszaru w formie terenu zieleni umożliwia utrzymanie jego funkcji w zakresie retencji i odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Jednocześnie zgodnie z projektem planu miejscowego teren zieleni urządzonej 1ZP wskazuje się do zagospodarowania pod park osiedlowy jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zagospodarowanie to służyć będzie zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji i wypoczynku, a także zachowaniu i kształtowaniu terenów zieleni pełniących funkcje przyrodnicze i klimatyczne. Tego rodzaju zagospodarowanie, zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zaliczane jest do inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na to, że teren zieleni urządzonej 1ZP obejmuje również nieruchomości stanowiące własność prywatną, realizacja docelowego zagospodarowania tego terenu jako publicznie dostępnego parku samorządowego może wymagać pozyskania przez Miasto nieruchomości niezbędnych do realizacji tego celu, w szczególności w drodze ich nabycia. Kwestie związane ze skutkami uchwalenia planu miejscowego dla właścicieli nieruchomości oraz ewentualnymi roszczeniami z tego tytułu podlegają ocenie na zasadach określonych w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosząc powyższe uwarunkowania do treści uwagi, należy wskazać, że zamierzenie inwestycyjne przedstawione przez składającego uwagę, polegające na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych, z garażami podziemnymi, 53 miejscami postojowymi, zbiornikami retencyjnymi oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, pozostaje w sprzeczności z przyjętym dla zasadniczej części przedmiotowych nieruchomości kierunkiem zagospodarowania oraz funkcją terenu 1ZP.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Składając uwagę wskazał w piśmie, że dotyczy ona prognozy oddziaływania na środowisko. W piśmie nie wskazał jednak zagadnień prognozy, której uwaga dotyczy i które kwestionuje. Wobec powyższego uwagę uznaje się za bezprzedmiotową i nie uwzględnia się jej.

3.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem (mail adres: [redacted]) z dnia 20 kwietnia 2025 r. (data wpływu 21 kwietnia 2025 r.), dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW.

Uwaga dotyczy

przeniesienia terenu bloków naprzeciwko działki 5786/ (*numer niepełny*), tj. terenu 1MW, na której planuje budowę domu jednorodzinnego, na drugą stronę parku, z uwagi na to, że w obecnej lokalizacji:

- budynek spowoduje dyskomfort otoczenia i mieszkania,
- obniży cenę działki,

jako właściciela działki nr 5786/ (*numer niepełny*).

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się. Lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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.

Zmiana lokalizacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 1MW) zgodnie z propozycją składającego uwagę, na teren zieleni urządzonej 1ZP nie jest uzasadniona. Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP, wyznaczonych w studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów mających znaczenie dla systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta. Są nimi m.in. doliny nieckowate z przylegającymi do nich fragmentami stoków na bazie, których wskazano teren 1ZP, istotne dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmiany klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta.

Dolinami nieckowatymi odbywa się również naturalny spływ wód opadowych i roztopowych z obszaru rozpościerającego się pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Ich funkcja jest szczególnie widoczna podczas nawalnych, ulewnych opadów, kiedy to spływy powierzchniowe przeważają nad infiltracją wód. Dalsze zmiany ukształtowania terenu będą powodować ograniczenie swobodnego spływu wód i powstawanie lokalnych podmokłości. Wskazanym i słusznym rozwiązaniem, sprzyjającym adaptacji do postępujących zmian klimatycznych jest zastosowanie retencji poprzez budowę zbiornika retencyjnego, który może być elementem terenów zielonych, co dopuszczono w ustaleniach dla terenu.

Nie można na obecnym etapie stwierdzić, że zabudowa realizowana na terenie 1MW będzie negatywnie oddziaływać na zabudowę jednorodzinną zlokalizowaną przy ul. Pańskiej, w tym na terenie działki nr 5786/ (numer niepełny). Jest to zabudowa ograniczona do 13 m i 4 kondygnacji. Linia zabudowy nieprzekraczalna odsuwa ją na co najmniej 35 m od budynków jednorodzinnych, które mogą być lokalizowane przy ul. Pańskiej. Ustalenia projektu planu miejscowego dla terenu 1MW 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.

Na obecnym etapie prac projektowych nie można również jednoznacznie przesądzić o wzroście czy obniżeniu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie. Wartość działki składającego uwagę może w przyszłości wzrosnąć w związku z realizacją ustaleń planu miejscowego, w tym w szczególności zieleni urządzonej w jej bliskim sąsiedztwie.

Zgodnie art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokość odszkodowania określa się dopiero na dzień sprzedaży nieruchomości.

---

4. Uwaga:

Pana [redacted] pismem (w dwóch kopiach) z dnia 21 kwietnia 2025 r., dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW.

Uwaga dotyczy

przeniesienia terenu 1MW na drugą stronę parku (załącznik graficzny do pisma), z uwagi na to, że w obecnej lokalizacji:

- budynek zasłoni część parku widoczną z domów jednorodzinnych oraz zasłoni słońce, które świeci w godzinach porannych,
- budynek nie powinien być zlokalizowany naprzeciwko zabudowy jednorodzinnej - spowoduje zaniżanie ceny działek przy ul. Pańskiej i ograniczy możliwość sprzedaży domu,

jako właściciela działki nr 5786/5 obr.222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się. Lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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.

Zmiana lokalizacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 1MW) zgodnie z propozycją składającego uwagę, na teren zieleni urządzonej 1ZP nie jest uzasadniona. Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP, wyznaczonych w studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów ważnych dla systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta. Elementami tego systemu są m.in. doliny nieckowate z przylegającymi do nich fragmentami stoków, na bazie których wskazano teren 1ZP, istotne dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta. Dolinami nieckowatymi odbywa się również naturalny spływ wód opadowych i roztopowych z obszaru rozpościerającego się pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Ich funkcja jest szczególnie widoczna podczas nawalnych, ulewnych opadów, kiedy to spływy powierzchniowe przeważają nad infiltracją wód. Dalsze zmiany ukształtowania terenu będą powodować ograniczenie swobodnego spływu wód i powstawanie lokalnych podmokłości. Wskazanym i słusznym rozwiązaniem, sprzyjającym adaptacji do postępujących zmian klimatycznych jest zastosowanie retencji poprzez budowę zbiornika retencyjnego, który może być elementem terenów zielonych, co dopuszczono w ustaleniach dla terenu.

Nie można na obecnym etapie stwierdzić, że zabudowa realizowana na terenie 1MW będzie negatywnie oddziaływać na zabudowę jednorodzinną zlokalizowaną przy ul. Pańskiej, w tym na terenie działki nr 5786/5. Jest to zabudowa ograniczona do 13 m i 4 kondygnacji. Linia zabudowy nieprzekraczalna odsuwa ją na co najmniej 35 m od budynków jednorodzinnych, które mogą być lokalizowane przy ul. Pańskiej. Ustalenia projektu planu miejscowego dla terenu 1MW 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.

Na obecnym etapie prac projektowych nie można również jednoznacznie przesądzić o wzroście czy obniżeniu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie. Wartość działki składającego uwagę może w przyszłości wzrosnąć w związku z realizacją ustaleń planu miejscowego, w tym w szczególności realizacja zieleni urządzonej w jej bliskim sąsiedztwie.

Zgodnie art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokość odszkodowania określa się dopiero na dzień sprzedaży nieruchomości.

---

5. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r., dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MW.

Uwagi dotyczą

Terenu 2MW, w tym:

- zasadności przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a nie jednorodzinną,
- zmiany ustalenia § 17 ust.2 pkt 6 w brzmieniu: wysokość zabudowy nie większa niż 13 m i zastąpienia go ustaleniem w brzmieniu: „maksymalna wysokość zabudowy 12 m (N)",
- zmiany ustalenia § 17 ust.2 pkt 7 w brzmieniu: ilość kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4 i zastąpienia go ustaleniem w brzmieniu: „maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 4",
- zmiany ustalenia § 17 ust.3 pkt 1 dotyczącego dostępności terenu 2MW do drogi publicznej – i wykluczenie dostępności terenu 2MW z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 3KDD, tj. ul. Pańskiej.

(przytoczona systematyzacja przepisów dotyczy projektu planu miejscowego w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r. – pierwsze wyłożenie)

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty budynków. Dla terenu 2MW przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną wartość wysokości określona została na nie większą niż 13 m, natomiast gabaryt ograniczony poprzez ilość kondygnacji nadziemnych budynku – na nie większy niż 4. Składający uwagę kwestionuje ustaloną dla terenu 2MW na 13 m maksymalną wysokość zabudowy, wnioskując o jej obniżenie do 12 m. Dowodzi, że przyjęte w tym zakresie ustalenie kwalifikuje przyszłą zabudowę do kategorii budynków średniowysokich, zgodnie z rozporządzeniem 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. Argument ten nie jest uzasadniony. Wysokość budynku definiowana w § 6

w/w rozporządzeniu, w oparciu o którą § 8 wprowadza podział budynków na grupy wysokości, w tym budynki niskie i średniowysokie nie jest tożsama z wysokością zabudowy ustalaną w projekcie planu miejscowego, na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mianowicie:

Zgodnie z § 6 w/w rozporządzeniu: „***wysokość budynku**, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów* i *innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi”,*

Zgodnie natomiast z art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ilekroć w ustawie jest mowa o (a więc wymaganiu, które stawia art. 15 pkt ust.2 pkt 6 tej ustawy):

*„**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:*

a) *najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,*
b) *najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli*

Porównanie obydwu definicji wskazuje, na inne sposoby mierzenia wysokości. Wysokość według definicji ustawy mierzona jest od bardziej skrajnych elementów budynku niż ta liczona według definicji rozporządzenia. Definicja rozporządzenia jest bardziej liberalna, nie bierze pod uwagę np. attyki, wysuniętej ponad poziom stropodachu, której wysokość osiąga zazwyczaj ok. 0,8 m. Nie można zatem kategorycznie stwierdzić, że budynek o maksymalnej wysokości zabudowy przyjętej w planie miejscowym na 13 m – liczonej według definicji ustawy nie będzie kwalifikował się do budynków niskich, a wkroczy w przedział budynków średnich, zgodnie z rozporządzeniem. Tym bardziej, że projekt planu miejscowego ogranicza liczbę kondygnacji do 4, czego nie kwestionuje składający uwagę. Zgodnie z § 8 rozporządzeniem 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, który wprowadza podział budynków na grupy wysokości w celu określenia wymagań technicznych i użytkowych za budynki niskie (N) uznaje budynki – do 12 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych włącznie.

Przyjęcie wysokości mniejszej niż 13 m, ze względu na ukształtowanie terenu może uniemożliwić realizację dopuszczonych 4 kondygnacji.

Użyte w projekcie uchwały sformułowanie wysokość zabudowy: „nie większa niż” jest tożsame ze sformułowanie maksymalna wysokość zabudowy”, natomiast sformułowanie: „ilość kondygnacji nie większa niż” jest tożsame ze sformułowaniem „maksymalna liczba kondygnacji”. Określają one wartości graniczne, których nie należy przekraczać.

W projekcie planu określając przeznaczenie poszczególnych terenów, zasady ich zabudowy zagospodarowania uwzględniono m.in. potrzeby rozrastającego się miasta i popytu na mieszkania o różnym charakterze, jak również uwarunkowania aerosanitarne obszaru objętego planem, do których odnosi się składający uwagę wnioskując o obniżenie przyjętej wysokości zabudowy i kwestionując przeznaczenie terenu. W Rzeszowie dominują wiatry z kierunków: zachodniego i południowo-zachodniego. Nie oznacza to jednak konieczności ograniczenia wysokości zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu miejscowego do 12 m, jak proponuje wnioskodawca. Udział zabudowy wyższej niż 12 m nie jest duży w skali całego obszaru planu. W projekcie planu uwzględniono rolę jaką w przewietrzaniu miasta odgrywają korytarze nawietrzania, czyli obszary wzmożonego ruchu powietrza. Naturalne korytarze nawietrzania wykorzystujące ukształtowanie terenu, tj. doliny cieków, doliny nieckowate, naturalne obniżenia terenu, w projekcie planu wyłączono z zabudowy poprzez

wskazanie odpowiedniego sposobu ich zagospodarowania np. pod zieleń urządzoną, niską zabudowę jednorodzinną lub poprzez kształtowanie linii zabudowy. Funkcje korytarzy nawietrzania pełnią również lokalizowane na kierunkach przeważających wiatrów: ulice, place, itp., lokalizowane również w rejonie zabudowy wielorodzinnej.

W obrębie planu starano się stosować zasadę prawidłowego ukształtowania osiedla zapewniającego dobre warunki przewietrzania, a mianowicie – lokalizowania zabudowy niskiej jednorodzinnej na obrzeżach zespołu zabudowy (od strony zachodniej) z rosnącą wysokością zabudowy w kierunku centrum obszaru planowanego zespołu, z zachowaniem obniżeń dolinnych, wyłączonych z zabudowy. W tym, m.in. celu dla terenu 2MW ograniczono długość elewacji budynków od strony ul. Pańskiej. Ustalenie to miało na celu również minimalizowanie wpływu przyszłych inwestycji na sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej.

Nie jest zasadne również ograniczenie dostępności komunikacyjnej terenu 2MW z ul. Pańskiej. Nie jest to droga wewnętrzna ani prywatna, lecz droga publiczna. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono pas terenu dla jej rozbudowy, aby odpowiadała potrzebom przyszłego docelowego zagospodarowania.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

---

6. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.), dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP.

Uwaga dotyczy:

braku zgody na przeznaczenie działek nr 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 pod zieleń urządzoną - jako właściciela działek nr 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Przy określaniu przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania w projekcie planu miejscowego dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych, przyrodniczych, środowiskowych, klimatycznych, hydrologicznych i społecznych występujących na obszarze objętym planem.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu istniejącej i planowanej zabudowy oraz zapewnienie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Realizacja tego celu wymaga nie tylko wyznaczenia nowych terenów budowlanych, lecz również zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury społecznej i technicznej, a także terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców oraz zachowaniu elementów systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

Z tego powodu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Przeznaczenie tego terenu pod zieleń urządzoną wynika z przyjętej polityki przestrzennej miasta oraz z uwarunkowań występujących na przedmiotowym obszarze.

Kierunek zagospodarowania tego obszaru został określony już na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). W strukturze

funkcjonalno-przestrzennej Studium działki wnioskodawcy niemal w całości zlokalizowane są na obszarze zieleni urządzonej ZP (B.ZP). Jedynie bardzo niewielki, skrajny południowy fragment działki nr 3671/2 obr. 222 zlokalizowany jest w obszarze mieszkaniowym M (B.M.4). Tym samym niemal cała powierzchnia przedmiotowej nieruchomości została w obowiązującej polityce przestrzennej miasta przewidziana do pełnienia funkcji zieleni urządzonej, a nie do zabudowy mieszkaniowej. Okoliczność ta ma istotne znaczenie przy określaniu przeznaczenia nieruchomości w projekcie planu miejscowego i nie uzasadnia przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową.

W Studium wskazano potrzebę dążenia do zapewnienia powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W dokumencie tym wskazano lokalizacje większych obszarowo terenów zieleni urządzonej oraz określono standardy urbanistyczne dotyczące minimalnej powierzchni tych terenów, w szczególności w ramach kierunku „Rozwój terenów zieleni o funkcji wypoczynkowej i sportowo-rekreacyjnej" (rozdział III.3.1.3. Studium).

Uwzględniając powyższe ustalenia, w projekcie planu miejscowego wyznaczono niezbędne tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP, pełniący funkcję zieleni o charakterze osiedlowym.

Ustalenia Studium, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów przejściowych 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 planów miejscowych.

Parki osiedlowe to nie tylko tereny zielone, ale ważna część infrastruktury miejskiej, wpływająca na jakość życia mieszkańców oraz na stan środowiska. Wyznaczenie w Studium, a następnie w projekcie planu miejscowego, terenów zieleni, w tym terenu 1ZP, wynikało nie tylko z potrzeby zapewnienia terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych, lecz również z potrzeby ochrony terenów mających znaczenie dla funkcjonowania systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

Elementem tego systemu są m.in. doliny nieckowate wraz z przylegającymi do nich fragmentami, które mają istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu. Umożliwiają one bowiem przemieszczanie się chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagając lokalny system przewietrzania miasta. Teren 1ZP obejmuje część doliny nieckowatej i sąsiadujące z nią tereny porośnięte naturalną sukcesją drzew i krzewów (w tym działki nr: 3671/2, 3672/5, 3672/2) oraz fragment terenu 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW) wyłączony z zabudowy poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, są częścią tego systemu.

Zachowanie dolin nieckowatych oraz przylegających do nich terenów zieleni naturalnej w niezabudowanej formie ma znaczenie dla naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych z terenów położonych pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Funkcja ta jest szczególnie istotna podczas występowania intensywnych i nawalnych opadów, kiedy zwiększa się udział spływu powierzchniowego w stosunku do infiltracji wód do gruntu. Zachowanie tego obszaru w formie terenu zieleni umożliwia utrzymanie jego funkcji w zakresie retencji i odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Jednocześnie zgodnie z projektem planu miejscowego teren zieleni urządzonej 1ZP wskazuje się do zagospodarowania pod park osiedlowy jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zagospodarowanie to służyć będzie zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców w zakresie rekreacji i wypoczynku, a także zachowaniu i kształtowaniu terenów zieleni pełniących funkcje przyrodnicze i klimatyczne. Tego rodzaju zagospodarowanie, zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zaliczane jest do inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na to, że teren zieleni urządzonej 1ZP obejmuje również nieruchomości stanowiące własność prywatną, realizacja docelowego zagospodarowania tego terenu jako publicznie dostępnego parku samorządowego może wymagać pozyskania przez Miasto nieruchomości niezbędnych do realizacji tego celu, w szczególności w drodze ich nabycia. Kwestie związane ze skutkami uchwalenia

planu miejscowego dla właścicieli nieruchomości oraz ewentualnymi roszczeniami z tego tytułu podlegają ocenie na zasadach określonych w art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

7. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.), dotyczące: terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW oraz terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDD.

Uwagi dotyczą:

1) przeniesienia terenu 1MW pod bloki 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) oraz 4MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), co spowoduje powiększenie parku, który nie zasłoni słońca, i nie będzie psuł krajobrazu;
2) braku zgody na drogę przy działce składającego uwagę;

jako właściciela działki nr 5786/4 (obr.222).

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Uwagi nie uwzględnia się. Lokalizacja terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). Pokrywa się z obszarem wskazanym w Studium jako obszar mieszkaniowy B.M.2. 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.

Zmiana lokalizacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z propozycją składającego uwagę, obok wyznaczonych innych terenów zabudowy mieszkaniowej, tj. 4 MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW) i 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), jest nieuzasadniona. Będzie to niezgodne z w/w Studium. Zmiana lokalizacji nie zwiększy również powierzchni terenu zieleni. Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP, wyznaczonych w studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów ważnych dla systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta. Są nimi m.in. doliny nieckowate wraz z przylegającymi fragmentami stoków, istotne dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta, na bazie której wskazano teren 1ZP. Dolinami nieckowatymi odbywa się również naturalny spływ wód opadowych i roztopowych z obszaru rozpościerającego się pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Ich funkcja jest szczególnie widoczna podczas nawalnych, ulewnych opadów, kiedy to spływy powierzchniowe przeważają nad infiltracją wód. Dalsze zmiany ukształtowania terenu będą powodować ograniczenie swobodnego spływu wód i powstawanie lokalnych podmokłości. Wskazanym i słusznym rozwiązaniem, sprzyjającym adaptacji do postępujących zmian klimatycznych jest zastosowanie

retencji poprzez budowę zbiornika retencyjnego, który może być elementem terenów zielonych, co dopuszczono w ustaleniach dla terenu.

Nie można na obecnym etapie stwierdzić, że zabudowa realizowana na terenie 1MW będzie negatywnie oddziaływać na zabudowę jednorodzinną, która może być lokalizowana przy ul. Pańskiej, w tym na terenie działki nr 5786/4. Jest to zabudowa ograniczona do 13 m i 4 kondygnacji. Nieprzekraczalna linia zabudowy odsuwa ją na odległość co najmniej 35 m od budynków jednorodzinnych, które mogą być lokalizowane przy ul. Pańskiej. Ustalenia projektu planu miejscowego dla terenu 1MW nie zastępują obowiązujących przepisów odrębnych. Pozwolenie na budowę będzie musiało uwzględniać w szczególności przepisy praw 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.

Na obecnym etapie prac projektowych nie można również jednoznacznie przesądzić o wzroście czy obniżeniu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” w Rzeszowie. Wartość działki składającego uwagę może w przyszłości wzrosnąć w związku z realizacją ustaleń planu miejscowego, w tym w szczególności realizacja zieleni urządzonej w jej bliskim sąsiedztwie.

Zgodnie art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokość odszkodowania określa się dopiero na dzień sprzedaży nieruchomości.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Celem sporządzenia mpzp nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” 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. Oczywiste jest, że 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. Istniejące rozwiązania drogowe w zakresie dróg publicznych, w tym parametry ul. Pańskiej, są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. W tym celu, w projekcie planu miejscowego wyznaczono teren dla rozbudowy ul. Pańskiej – oznaczony symbolem 2KDD. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Mając na uwadze znaczenie poszerzenia ulicy Pańskiej dla bezpiecznego poruszania się obecnych i przyszłych mieszkańców nie jest zasadne zawężanie pasa terenu 2KDD do granic działki nr 5786/4 (obr.222).

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. W konsekwencji, ograniczono ingerencję ustaleń projektu planu miejscowego na w/w nieruchomość. Do projektu planu miejscowego wprowadzono zmianę polegającą na likwidacji terenu komunikacji drogowej wewnętrznej

oznaczonego na pierwszym wyłożeniu symbolem 2KR, uznając, że nie miał strategicznego znaczenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się

---

8. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 14 kwietnia 2025 r. (data wpływu 23 kwietnia 2025 r.), w imieniu mieszkańców:

- pani [redacted] właściciela działki nr 3902, nr 3903,
- pani [redacted] i pana [redacted] właścicieli działki nr 3899/2, nr 3900/2, nr 3905/2,
- pani [redacted] właściciela działki nr 3909,
- pani [redacted] właściciela działki nr 3901,
- pani [redacted] właściciela działki nr 3894/1,
- pani [redacted] właściciela działki nr 3894/2, 3896/4,
- pana [redacted] właściciela działki nr 3904,
- pana [redacted] właściciela działki nr 3906/5, 3906/6,
- pana [redacted] właściciela działki nr 3899/1.

9. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 24 kwietnia 2025 r. (data wpływu 7 maja 2025 r.), dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KDL.

Uwagi dotyczą:

zmiany przebiegu terenu drogi 5KDL, zaprojektowania jej:

- w innej lokalizacji,
- zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2 do pisma z dnia 14 kwietnia 2025 r. i połączenie jej z drogą 6KDL nie linią krętą, ale w linii prostej,

jako właściciela działki nr 3894/1 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest też przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym, a tym samym wzmocnić bezpieczeństwo mieszkańców, zapewniając lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 5KDL. Teren pod drogę przeznaczony wytyczono tak, aby mógł pełnić założone funkcję oraz możliwie najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Parametry i szerokość drogi 5KDL ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej prowadzącej transport zbiorowy. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Przebieg drogi 5KDL został wskazany w sposób optymalny do możliwości jakie daje ukształtowanie terenu i istniejące zagospodarowanie – istniejące budynki. Na jej, kręty (nie prostoliniowy na całym odcinku) przebieg, decydujący wpływ miały uwarunkowania terenowe, tj. duże nachylenia w jej rejonie sięgające 12-14%. W/w uwarunkowania nie pozwalały na przyjęcie wariantu przebiegu drogi według wstępnej koncepcji projektu planu, tj. w linii prostej (przebieg wskazany na załączniku nr 2 do pisma składającej uwagę).

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającej uwagę. Ze względu na duże niezadowolenie społeczne wyrażone w stosunku do przebiegu drogi wskazanego na pierwszym wyłożeniu, ponownie przeanalizowano możliwość korekty osi drogi. Skorygowano przebieg południowego, najbardziej spornego, odcinka drogi. Został on znacznie złagodzony. Nowy przebieg stanowi rozwiązanie pośrednie pomiędzy przebiegiem wskazanym w projekcie planu podczas pierwszego wyłożenia a wariantem zakładającym poprowadzenie drogi w linii prostej.

Przy projektowaniu odcinka drogi należy wziąć pod uwagę aspekty takie jak: wielkość spadków niwelety jezdni, wielkość spadków na drodze dla pieszych, dla rowerów, wielkość spadków na dojeździe do skrzyżowania. Projekt drogi musi być tak dobrany, aby spełnić konieczne wymogi a także w jak największym stopniu spełnić dodatkowe rekomendacje i dobre praktyki, wpływające na komfort użytkowania i wzrost bezpieczeństwa.

Zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych obowiązujących dla dróg klasy lokalnej, w zakresie maksymalnych dopuszczalnych pochyleń podłużnych (§ 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) maksymalny dopuszczalny spadek niwelety wynosi 8%. Wariant prostoliniowy nie pozwalał na spełnienie tego kryterium, co negatywnie wpływałoby na komfort i bezpieczeństwo użytkowników – zarówno pasażerów komunikacji zbiorowej, jak i pieszych czy rowerzystów, dla których wzdłuż drogi przewidziano odpowiednią infrastrukturę towarzyszącą (chodniki, drogi rowerowe). Przyjęcie profilu drogi, który spełniałby w/w wymagania, musiałby skutkować rozwiązaniami drogi w wykopie sięgającym 2 m głębokości. Takie prowadzenie drogi sprawiłoby, że ulica miejska na odcinku

zagłębienia w terenie miałaby bardzo ograniczoną lub niemożliwą dostępność dla sąsiednich działek. Jest to sprzeczne z drugą rolą drogi, tj. zapewnieniem dostępu do sąsiadujących z nią działek budowlanych.

Zgodnie z § 31 ust. 1 oraz § 43 ust. 2 Rozporządzenia dla infrastruktury przeznaczonej dla pieszych i dla rowerzystów pochylenie podłużne nie powinno przekraczać 6%. § 31 ust. 2 dopuszcza wartość większą niż 6% na drodze dla pieszych, jednak wymaga zastosowania dodatkowych elementów wyposażenia drogi, a § 43 ust. 2 pozwala na wartość większą niż 6% na drodze dla rowerów w trudnych warunkach. W przypadku drogi 5KDL istnieje jednak wariant, który zapewnia nieprzekraczanie 6% spadków. W praktyce projektowej w przypadku, gdy istnieje wariant umożliwiający zachowanie maksymalnie 6% (a tak właśnie jest w przypadku terenu, przez który przebiega droga 5KDL) jest on preferowany jako optymalny i bardziej bezpieczny dla wszystkich użytkowników drogi. Wiedza techniczna i doświadczenie projektantów drogowych, a także branży transportowej wskazuje, że należy dążyć do nieprzekraczania spadku 6% również ze względu na udział ruchu ciężkiego, w szczególności na drogach, po których planowana jest regularna komunikacja autobusowa. Zgodnie z zasadami projektowania infrastruktury drogowej, w przypadku dróg przewidzianych do obsługi komunikacji zbiorowej, w tym autobusowej, zaleca się ograniczenie pochyleń podłużnych do wartości nieprzekraczających 6%. Przyjęte standardy i założenia są wynikiem doświadczenia projektowego popartego przez literaturę krajową i zagraniczną (por. Road Design Manual, AASHTO 2018; także: Projektowanie dróg, P. Olszewski, 2014).

Dodatkowe warunki dla niwelety należy zapewnić na dojeździe do skrzyżowania. Ma to związek przede wszystkim z pogorszeniem warunków widoczności, wydłużeniem drogi hamowania oraz trudnością w manewrowaniu. Spadek na dojeździe do skrzyżowania nie jest preferowany przede wszystkim z uwagi na bezpieczeństwo dojazdu m.in. autobusów, które na bardziej stromym wzniesieniu muszą przeciwdziałać większym siłom. Na pojazdy ciężkie działają większe niż na samochody osobowe siły, wydłużające drogę hamowania, która tym bardziej się wydłuża im bardziej jest strome wzniesienie, co w przypadku autobusów, których wysoka masa proporcjonalnie zwiększa pęd, odgrywa dużą rolę dla potrzeby/zasadności niwelowania pochylenia przed skrzyżowaniem. Ponadto w przypadku mokrej nawierzchni, nie wspominając o śliskości zimowej, za niwelowaniem spadku przemawiają dodatkowe względy bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa pasażerów. Droga 5KDL jako droga podporządkowana do ciągu drogowego, którego fragmentem jest droga 6KDL, musi spełnić wspomniane dodatkowe wymagania kształtowania niwelety na dojeździe do skrzyżowania drogi podporządkowanej. Zgodnie z przepisami pochylenie niwelety drogi podporządkowanej powinno wynosić nie więcej niż 3% a suma załomów (niwelety i spadku poprzecznego drogi, z którą się krzyżuje) nie więcej niż 4% – na odcinku minimum 20 metrów od krawędzi jezdni głównej. Na dalszym odcinku (za pierwszymi dwudziestoma metrami) spadek ten może ulec zwiększeniu do poziomu jak w § 20 ust. 1 Rozporządzenia. Biorąc jednak pod uwagę regularne kursowanie ciężkiego taboru autobusowego, oraz fakt, że na dojeździe do wspomnianego skrzyżowania jest pochylenie negatywne (jazda w dół przed skrzyżowaniem) dojazd do takiego skrzyżowania powinien mieć możliwie najmniejszy spadek. Przyjmuje się, że wartość graniczna takiego spadku to 6%.

W przypadku planowania przebiegu sytuacyjnego (tzw. rzut z góry) warto podkreślić, że zastosowanie łuków w planie drogi pozwala na równomierne rozłożenie prędkości projektowej oraz ograniczenie ryzyka nadmiernego rozpędzania pojazdów na odcinkach prostych, co przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza w obszarach z przewidywaną intensywną obsługą funkcji mieszkalnych. Wariant „na wprost" przebiegu drogi w planie, o którym mowa w piśmie składającym uwagę mógłby generować rozkład prędkości znacznie wyższy niż w przypadku dróg uspokojonych odpowiednio zaprojektowanymi łukami. Wzrost prędkości na drodze o dużym spadku jest jeszcze bardziej zauważalny, a w związku z rozkładem sił na wzniesieniu, negatywny. W tym wariancie jest tym bardziej negatywny, gdyż znajduje się przed skrzyżowaniem.

Przyjęty skorygowany po pierwszym wyłożeniu przebieg drogi 5KDL, charakteryzujący się nieco zakrzywioną linią trasy, został zatem wybrany jako optymalny, prawidłowy i bezpieczny dla użytkowników, w wyniku analizy warunków terenowych przeprowadzonej z wykorzystaniem trójwymiarowego modelu opartego na numerycznym modelu terenu (NMT), obowiązujących przepisów odrębnych, a także wiedzy projektowej.

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, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

---

10. Uwaga:

[redacted] wniesiona pismem z dnia 30 kwietnia 2025 r., które zastąpiło pismo z dnia 28 kwietnia 2025 r., dotycząca terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5U oraz 7MW).

Uwagi dotyczą:

1) zmiany rysunku i tekstu projektu planu w zakresie terenu oznaczonego symbolem 6U (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5U oraz 7MW), poprzez przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 20 m z lokalizacją usług w parterze budynku;
2) uwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy znak: AR-P.6730.501.2024.WR16 z dnia 4. 12.2024 r wydanej w granicach działek nr: 3668/1, 3669/1, 3670/1, 3591/2, 3569/28, 3569/29, 3672/3, 3570/7, 3584/6.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6U z usług na zabudowę mieszkaniową z usługami w parterach i uwzględnienie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy AR-P.6730.501.2024.WR16 z dnia 4 12.2024 r.

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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. Zgodnie ze Studium teren zlokalizowany jest na obszarze usługowym B.U.1. 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 dopuszczone (rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Funkcji mieszkaniowej studium przypisuje wagę dopuszczonej, co oznacza, że jej udział może być co najwyżej incydentalny. Wymogu tego nie spełnia decyzja AR-P.6730.501.2024.WR16 z dnia 04 12.2024 r. Jak czytamy w w/w decyzji wysokość zabudowy

została określona na 17 m – 27 m. Przy tak narzuconej wysokości budynek będzie posiadał co najmniej 5 kondygnacji, a udział funkcji mieszkaniowej w nim będzie dominujący. Zważywszy na to, że lokalizacja usług ma ograniczać się wyłącznie do parterów budynków, jej udział nie będzie miał nie tylko charakteru dopuszczonego, ale nawet uzupełniającego. Niezgodna ze studium jest również wskazana w decyzji wysokość zabudowy większa niż 20 m.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa. Mając na uwadze stopień zaawansowania prac projektowych zmierzających do uzyskania pozwolenia na budowę zgodnie z decyzją AR-P.6730.501.2024.WR16, do projektu planu wprowadzono korektę ustaleń w odniesieniu do terenu 6U. Zachowując zgodność ze Studium, możliwe było wyłącznie wprowadzenie takiego przeznaczenia fragmentu terenu usługowego oznaczonego symbolem 6U (oznaczenie terenu podczas pierwszego wyłożenia), które umożliwi lokalizację funkcji mieszkaniowej, przy zachowaniu dominującego charakteru funkcji usługowej na terenie i jej incydentalnego udziału w ramach obszaru wskazanego w Studium jako obszar C.U. Część terenu 6U dołączono do terenu zabudowy mieszkaniowej 7MW (na drugim wyłożeniu oznaczonego symbolem 6MW), wydzielając go liniami podziału wewnętrznego i ustalając odpowiednie proporcje usług w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie pozostaje w zgodności z pozostałymi ustaleniami Studium, w szczególności w zakresie dopuszczalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

---

11. Uwaga:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 5 maja 2025 r., dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2ZP.

Uwaga dotyczy:

braku zgody na przeznaczenie działki nr 3643/6 obr. 222 pod zieleń urządzoną, a przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną jako właściciela działki nr 3643/6 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 2ZP, na którym zlokalizowana jest działka 3643/6 obr.222. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność jej zabezpieczenia w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów.

Z uwagi na to, że wschodnia część działki (tj. pas o szerokości ok. 6 m), zgodnie z projektem planu miejscowego zlokalizowana jest na terenie drogi dojazdowej oznaczonym symbolem 3KDD teren niezbędny do poszerzenia ul. Pańskiej), a pozostała znaczna część pozostaje w zasięgu ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i gazociągów kopalnianych, biorąc pod uwagę kontynuację wyznaczonych dla budynków nieprzekraczalnych linii zabudowy możliwość zlokalizowania na niej budynku mieszkalnego jest znikoma. Tego typu ograniczenia w zagospodarowaniu, oprócz dyrektywy wynikającej ze Studium, miały również wpływ na lokalizację terenów zieleni, w tym terenu 2ZP.

Zieleń jest nieodzownym elementem miasta. Jej ilość i charakter istotnie wpływają na jakość życia mieszkańców i jakość przestrzeni miejskich. W tej części osiedla Przybyszówka, jest jedynym miejscem mającym szansę integrować społeczność.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

12. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 4 maja 2025 r. (data wpływu 6 maja 2025 r.) dotycząca terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDZ (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 7KDL), jako właściciela działek nr 5719/5 i 5719/6 obr. 222.

Uwaga dotyczą:

przesunięcia przebiegu drogi 1KDZ (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 7KDL) w kierunku północnym i pozostawienie bez zmian działki nr 5719/5 obr. 222, gdyż szerokość działki sąsiedniej (5719/6) jest wystarczająca do przeprowadzenia w/w inwestycji, jako właściciela działek nr 5719/5 i 5719/6 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu miejscowego, północna część działki nr 5719/5 oraz działka nr 5719/6 zlokalizowane są na terenie drogi zbiorczej, stanowiącej przedłużenie ul. bł. Karoliny. Istniejące rozwiązania drogowe są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Projektowana droga lokalna (klasa drogi 1KDZ zmieniona po pierwszym wyłożeniu ze zbiorczej na lokalna oznaczona symbolem 7KDL) stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części urbanizującego się intensywnie osiedla zabudowy mieszkaniowej. Będzie stanowić dodatkowo dojazd do terenu 1U-KO, na którym przewiduje się lokalizację zajezdni autobusowej dla części taboru MPK.

Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających

odpowiednią przepustowość. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi.

Przebieg drogi, w szczególności miejsce skrzyżowania z ul. Pańską, wynika z opracowywanej dokumentacji projektowej zadania pn.: „Budowa drogi 2KDg od ul. Obszarowej do ul. Dębickiej" (D), której celem jest uzyskanie decyzji ZRID. Z tego powodu nie jest możliwe przesunięcie drogi w kierunku północnym. Należy zaznaczyć, że aktualny przebieg już jest przesunięty w kierunku północnym w stosunku do koncepcji projektowych z wcześniejszych lat, ze względu na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Pańskiej 32, właśnie na działce składającej uwagę, tj. działce nr 5719/5. Wcześniejszy przebieg jest widoczny w istniejących podziałach geodezyjnych - Geoportal Miasta Rzeszowa.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

13. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 6 maja 2025 r. dotycząca terenu 2KOP-ZP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN-U).

Uwaga dotyczy:

braku zgody na przeznaczenie działki 3914/1 obr. 222 pod parking lub zieleń urządzoną, gdyż niweczy to zamiary budowy domu mieszkalnego, wobec nieuwzględnienia dodatkowo w ustaleniach planu miejscowego dla terenu 2KOP-ZP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN-U) dojazdu do działki sąsiedniej, jako właściciela działki nr 3914/1 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W projekcie planu miejscowego wskazano zatem tereny zieleni o powierzchni, dostosowanej do szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony w projekcie planu miejscowego z pierwszego wyłożenia symbolem KOP-ZP, na którym zlokalizowana była północna część działki nr 3914/1 obr.222. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność jej zabezpieczenie w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów.

Z uwagi na to, że przeważający fragment działki nr 3914/1 obr.222, pozostaje w zasięgu ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i gazociągów kopalnianych, biorąc pod uwagę kontynuację wyznaczonych dla budynków nieprzekraczalnych linii zabudowy możliwość lokalizacji na niej budynku mieszkalnego jest bardzo ograniczona.

Nie jest to natomiast ograniczenie dla wskazanej funkcji, w szczególności zieleni urządzonej, dla których przepisy odrębne są bardziej liberalne. Art. 10 ust. 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) w sprawie warunków technicznych jakim powinny

odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, ogranicza możliwości sadzenia drzew w strefach kontrolowanych w odległości do 2 m od osi gazociągu.

Między innymi tego typu ograniczenia w zagospodarowaniu, miały wpływ na lokalizację terenów nie przewidzianych pod zabudowę. Wobec tego ten fragment działki nr 3914/1 określono jako teren przeznaczony pod parking lub zieleń urządzoną oznaczając go symbolem 2KOP-ZP.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Zważywszy na to, że wskazane w projekcie planu miejscowego przeznaczenie nie ma znaczenia strategicznego dla struktury funkcjonalno-przestrzennej skorygowano projekt planu miejscowego i teren 2KOP-ZP włączono do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 5MN-U. Ze względu jednak na ewidentne uwarunkowania ograniczające zagospodarowanie tej działki zasadne jest podtrzymanie ustalenia, które zagospodarowania pod parking lub zieleń nie wykluczy proponując jego dopuszczenie jako przeznaczenie uzupełniające (nieobowiązkowe).

Dla terenów zabudowy, dla działek, które nie posiadają dostępności do drogi publicznej bezpośredniej ustalono dostępność poprzez istniejącą i projektowaną komunikację drogową wewnętrzną, która stanowi przeznaczenie uzupełniające terenu 5MN-U.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

---

14. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 26 kwietnia 2025 r. (data wpływu 7 maja 2025 r.), dotycząca terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL.

Uwaga dotyczy:

zmiany przebiegu terenu drogi 6KDL i zaprojektowanie jej w innym miejscu po obu stronach działki nr 3894/2 obr 222 – aktualny przebieg zdaniem wnoszącej uwagę dzieli działkę w niewielkiej odległości od granicy z gminą Boguchwała, co niekorzystnie wpływa na jej zagospodarowanie,
jako właściciela działki nr 3894/2 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania

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.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną tego obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywają tu projektowane drogi lokalne 5KDL oraz 6KDL. Tereny pod nie przeznaczone wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje oraz możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającej uwagę. Wytyczono nowy przebieg drogi 5KDL, który kwestionowała po pierwszym wyłożeniu składająca uwagę. Nowa trasa drogi nie przebiega już w granicy z działką składającej uwagę, tj. działką nr 3894/2 obr. 222, o co wnioskowała.

Nie jest możliwa jednak korekta przebiegu drogi 6KDL. Przebieg drogi 6KDL został wskazany w sposób optymalny do możliwości jakie daje ukształtowanie terenu i istniejące zagospodarowanie – istniejące budynki, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości umożliwiającej transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego.

Droga 6KDL stanowi przedłużenie ul. Potokowej. Na jej przebieg, poza uwarunkowaniami wymienionymi wcześniej, wpływała dodatkowo lokalizacja skrzyżowania ul Potokowej z projektowaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.) drogą główną. Uwzględniono również kierunki zagospodarowania określone w Studium, tj. obszary zieleni ekologicznej wskazane w Studium w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta Rzeszowa. Zagospodarowanie takie nie dopuszcza w planie miejscowym możliwości realizacji na nich zabudowy, w tym na skrajnej, południowej części działki nr 3894/2. Drogę wskazano w taki sposób, aby uwzględnić wszystkie powyższe uwarunkowania w tym jak najmniejszą ingerencją w działki, przez które droga przebiega.

Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym wzmocni bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, umożliwi 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, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

15.Uwagi:

[redacted] wniesione pismem z dnia 8 maja 2025 r. (data wpływu 9 maja 2025 r.), [redacted] dotyczące terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6U (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5U).

Uwagi dotyczą:

1) zmiany klasy przeznaczenia z terenu usług U na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW;
2) korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy i zlokalizowanie jej w odległości 6 m od wschodniej granicy działki i 23 m od południowej granicy działki;
3) zmiany parametrów wysokości zabudowy do 35 m;

jako właściciela działki nr 3591/8 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5U) z usług na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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. Zgodnie ze Studium teren zlokalizowany jest na obszarze usługowym B.U.1. 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 dopuszczone (rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Funkcji mieszkaniowej Studium przypisuje wagę dopuszczonej, co oznacza, że jej udział może być co najwyżej incydentalny. Niezgodne ze studium jest również zwiększenie wysokości zabudowy do 35 m. W studium wysokość zabudowy w obszarach B.U.1. została ograniczona do 20 m.

Usługi są integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla. Odgrywają kluczową rolę w zapewnieniu mieszkańcom komfortowych warunków życia oraz w kształtowaniu nowoczesnej, zrównoważonej przestrzeni miejskiej. Ich obecność wpływa na codzienne funkcjonowanie społeczności lokalnej, umożliwiając zaspokajanie podstawowych potrzeb w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania, tworzą jednocześnie miejsca pracy. Obecność usług w osiedlach mieszkaniowych przyczynia się do tworzenia przestrzeni wielofunkcyjnych, które są bardziej atrakcyjne, żywe i bezpieczne. Tego typu zagospodarowanie sprzyja również ochronie środowiska, promując mobilność pieszą i rowerową, a także ograniczając ruch samochodowy i związane z nim emisje zanieczyszczeń.

Ostatecznie, wysoka jakość i dostępność usług lokalnych wpływają pozytywnie na wartość nieruchomości oraz ogólny wizerunek osiedla, czyniąc je miejscem nie tylko do zamieszkania, lecz także do aktywnego i zrównoważonego życia.

Miejsce, na którym w projekcie planu miejscowego wskazano teren usługowy 6U (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5U) jest do tego predysponowany, dobrze skomunikowany, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Nie jest to natomiast lokalizacja, ze względu na sąsiedztwo skrzyżowania dróg (drogi zbiorczej i drogi głównej), sprzyjająca funkcji mieszkaniowej. Zabudowa mieszkaniowa w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowań nie jest zalecana z uwagi na szereg czynników wpływających negatywnie na komfort życia mieszkańców oraz bezpieczeństwo użytkowania przestrzeni. Skrzyżowania, zwłaszcza te o dużym natężeniu ruchu, generują znaczny hałas komunikacyjny oraz zwiększoną emisję spalin, co przekłada się na pogorszenie jakości powietrza i warunków akustycznych w otoczeniu. Tego typu uciążliwości środowiskowe mogą znacząco obniżać standard życia i wpływać niekorzystnie na zdrowie mieszkańców.

Z urbanistycznego punktu widzenia, skrzyżowania są często miejscami o istotnym znaczeniu komunikacyjnym i logistycznym, dlatego bardziej wskazane jest lokalizowanie tam funkcji usługowych, handlowych bądź biurowych, które są mniej wrażliwe na czynniki zewnętrzne i jednocześnie korzystają z wysokiej dostępności transportowej.

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu linii zabudowy.

Dla zachowania ładu przestrzennego, w projekcie planu wskazano nieprzekraczalne linie zabudowy porządkujące lokalizację przyszłej zabudowy. Przy wyznaczaniu ich kierowano się lokalizacją i istniejącym zagospodarowaniem. Linie od południowej granicy działki wyznaczono poprzez kontynuację linii wykształconej przez istniejąca zabudowę usługową – przy ul. Bł. Karoliny 14 (budynek handlowo-usługowy „Karolina Park”). Wzięto przy tym pod uwagę również opracowywaną dokumentację projektową zadania pn.: „Budowa drogi 2KDg od ul. Obszarowej do ul. Dębickiej” (D), której celem jest uzyskanie decyzji ZRID i wskazany w niej plac manewrowy na zakończeniu drogi serwisowej oraz kierunek jezdni. Od strony wschodniej linie zabudowy wyznaczono w odległości podobnej do lokalizacji w/w budynku handlowo usługowego.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa. Do projektu planu miejscowego, w odniesieniu do terenu 6U (oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolem 5U) wprowadzono zmianę polegającą na zbliżeniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony wschodniej z odległości ok. 15 mm do10 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi głównej 2KDG. Było to możliwe, ze względu na to, że zagospodarowanie działki nr 3591/8 nie będzie pełnić funkcji mieszkaniowej.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się w części.

16.Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotycząca: terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE.

17.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE.

18.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE.

19.Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 maja 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UZ-UE.

o jednobrzmiącej treści.

Uwagi dotyczą:

zmiany przeznaczenia działek: nr 5820/1 oraz nr 5820/2 obr. 222 na tereny przeznaczone na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w miejsce aktualnie wpisanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji (1UZ-UE), jako właścicieli działek nr 5820/1 oraz nr 5820/2 obr. 222 – takie rozwiązanie będzie zgodne z decyzją znak: AR.6730.68.16.2019.BS68.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego symbolem: 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub edukacji 1UZ-UE na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy Nr AR-P.6730.68.2019.BS68 z dnia 23.09.2020 r.

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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 sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie ze Studium w/w tereny 4MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MN) oraz 1UZ-UE zlokalizowane są na obszarze mieszkaniowym C.M.1. Studium wskazuje jakie funkcje mogą być w ich granicach lokalizowane (rozdział III.2.1.3 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa C – ekologiczna) i określa wagę tych funkcji, dzieląc je na dominujące, uzupełniające i dopuszczone

(rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Studium na obszarach CM.1 nie przewiduje możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W obszarach CM.1 Studium dopuszcza natomiast jako przeznaczenie uzupełniające usługi o charakterze podstawowym.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej czy technicznej.

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 2026r. poz. 538, z późn. zm.) gmina w ramach wykonywania władztwa planistycznego uprawniona jest do rozstrzygania o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, dlatego wprowadzone dla działki nr 5820/2, obr. 222 ograniczenia w zagospodarowaniu wskazujące na inne niż zabudowa wielorodzinna przeznaczenie terenu nie są nieuzasadnione. W projekcie wyznaczono teren oznaczony symbolem 1UZ-UE przeznaczony pod usługi zdrowia i pomocy społecznej, (np. żłobek, dom opieki społecznej) lub usługi edukacji (tj. przedszkole), gdyż jest on niezbędny dla zapewnienia rezerwy terenowej pod realizację zadań publicznych, do których zobligowana jest gmina, w szczególności w zakresie oświaty (przedszkole).

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 prawie sześć tysięcy. Przeprowadzona na potrzeby projektu planu miejscowego analiza zapotrzebowania na infrastrukturę społeczną w tej części miasta wykazała, że już w chwili obecnej istniejące w sąsiedztwie placówki przedszkolne i żłobkowe dysponują ograniczoną liczbą miejsc, niedostosowaną do przyszłego zapotrzebowania na nie. Biorąc zatem powyższe pod uwagę, a także wskazane w Studium standardy w zakresie rozwijania podstawowych usług publicznych (rozdział III.3.1.2, w tym tabela nr 41) niezbędne jest zarezerwowanie terenu pod usługi, a nie tylko pod zabudowę mieszkaniową.

Lokalizacja terenu w projekcie planu jest optymalna w stosunku do lokalizacji obszarów, na których może pojawić się nowa zabudowa mieszkaniowa. Za przyjętą lokalizacją przemawia dodatkowo optymalna wielkość działki nr 5820/2 oraz jej usytuowanie przy istniejącej drodze publicznej, tj. ul. Pańskiej.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie art. 37 ustawy, wysokość odszkodowania określa się dopiero na dzień sprzedaży.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

20.Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 22 kwietnia 2025 r. (data wpływu 13 maja 2025 r.), dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP.

Uwaga dotyczy:

braku zgody jako właściciela działki nr 3674 obr. 222, na przeznaczenie tej nieruchomości pod publicznie dostępny samorządowy park – zieleń urządzoną.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Lokalizacja terenu została przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium, działka wnioskodawcy zlokalizowana jest 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.

Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP wyznaczonych w Studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów mających znaczenie dla systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta. Elementami tego systemu są m.in. doliny nieckowate z przylegającymi do nich fragmentami stoków mające istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta, na bazie której wskazano teren 1ZP, a na terenie 6MW (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW), ukształtowano odpowiednio linie zabudowy. Dolinami nieckowatymi odbywa się również naturalny spływ wód opadowych i roztopowych z obszaru rozpościerającego się pomiędzy ulicami: Ustrzycką, Krupówki aż po ul. Słoneczny Stok. Ich funkcja jest szczególnie widoczna podczas nawalnych, ulewnych opadów, kiedy to spływy powierzchniowe przeważają nad infiltracją wód. W projekcie planu miejscowego, na terenie 1ZP dopuszczono możliwość budowy zbiornika retencyjnego, sprzyjającego adaptacji do postępujących zmian klimatycznych.

Zgodnie z projektem planu miejscowego teren zielni urządzonej wskazuje się do zagospodarowania pod park osiedlowy jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zgodnie art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.). Wobec tego, że teren zieleni urządzonej 1ZP został wskazany na działkach, w dużym udziale, własności prywatnej realizacja wskazanego zagospodarowania będzie wymagała od Gminy – miasto Rzeszów ich wykupu. Realizacja roszczeń w związku z uchwaleniem planu miejscowego będzie odbywać się, w oparciu o art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

21.Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 15 maja 2025 r., dotycząca terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 1KP oraz 2KP).

Uwaga dotyczy:

przesunięcie terenu 1KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 1KP oraz 2KP), na granicę działki nr 5832/12, jako właściciela tej nieruchomości, maksymalnie w kierunku północnym.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), 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. 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP (zaprojektowany na bazie nieruchomości Skarbu Państwa). Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność jej zabezpieczenia w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe. Jednym z nich jest teren 1KP (podzielony po pierwszym wyłożeniu na tereny 1KP oraz 2KP), tj. teren komunikacji pieszo-rowerowej przecinający działkę nr 5832/12. Przesunięcie terenu 1KP, zgodnie z treścią uwagi, tj. „na granicę działki nr 5832/12 maksymalnie w kierunku północnym” jest nieuzasadnione, gdyż tak skorygowany przebieg terenu nie będzie prowadził do terenu zielonego a kończył się na terenie zabudowy mieszkaniowej 5MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MN) i nie spełniał założonej dla niego funkcji. Przebieg terenu 1KP ustalono, aby z jednej strony jak najmniej ograniczyć zagospodarowanie działek, przez które przebiega, ale również mając na uwadze istniejące zagospodarowanie, w tym istniejące budynki i wydane pozwolenia na budowę. Obecny przebieg nie uniemożliwia wykorzystania 4,5 arowej powierzchni działki 5832/12, zgodnie z jej przeznaczeniem wskazanym w projekcie planu miejscowego, tj. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co wynika również z załącznika nr 2 do pisma zawierającego uwagę, a pokazującego skorygowany teren inwestycji będącej przedmiotem postepowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

22.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 12 maja 2025 r. (data wpływu 19 maja 2025 r.), dotycząca terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL oraz terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7ZP (na drugim wyłożeniu część terenu 5KDL oraz 8MN), a także prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwaga dotyczy:

1) przesunięcia terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL oraz terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7ZP (na drugim wyłożeniu część terenu 5KDL oraz 8MN) poza działkę nr 3904 na nie zagospodarowane tereny a nie użytkowane przez mieszkańców;
2) prognozy oddziaływania na środowisko;

jako właściciela działki nr 3904 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania 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.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywają tu projektowane drogi lokalne 5KDL oraz 6KDL. Tereny pod nie przeznaczone wytyczono tak, aby drogi mogły pełnić założone funkcję oraz możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Przebiegi dróg zostały

wskazane w sposób optymalny do możliwości jakie daje ukształtowanie terenu i istniejące zagospodarowanie – istniejące budynki, a ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości umożliwiającej transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Jednocześnie należy dodać, że obydwa przeznaczenia wskazano na działce niezabudowanej.

Droga 6KDL stanowi przedłużenie ul. Potokowej. Na jej przebieg wpływały m.in. lokalizacja skrzyżowania ul Potokowej z projektowaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.) drogą główną, istniejące zagospodarowanie terenu i jego ukształtowanie (rzeźbę terenu), wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę. Drogę wskazano w taki sposób, aby uwzględnić wszystkie powyższe uwarunkowania jak również jak najmniejszą ingerencją w działki, przez które droga przebiega.

Przebieg drogi 5KDL różni się od planowanego na pierwszym wyłożeniu projektu planu miejscowego a jej włączenie do ul. 6KDL przebiega przez działkę nr 3904 obr. 222. Zmiana przebiegu trasy wynikała z konieczności uwzględnienia zgłaszanych uwag i postulatów wielu zainteresowanych właścicieli działek, co nastąpiło w związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa i ponownej analizy uwag odrzuconych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa.

W związku z powyższym obecny przebieg drogi jest wynikiem konieczności pogodzenia różnych, często rozbieżnych, interesów właścicieli działek. Przy ustalaniu nowego przebiegu drogi możliwości wprowadzenia zmian były bardzo ograniczone, przede wszystkim ze względu na istniejące ukształtowanie (spadki terenu) i zagospodarowanie terenu (przebiegające gazociągi wysokiego ciśnienia i kopalniane). Ostatecznie przyjęto rozwiązanie, które w największym możliwym stopniu uwzględniało zgłoszone uwagi i pozwalało na racjonalne poprowadzenie trasy, przy jednoczesnym ograniczeniu jej oddziaływania na poszczególne nieruchomości. Odbyło się to kosztem terenu zieleni urządzonej 7ZP, ograniczonego do bardzo niewielkiej powierzchni. Niewielki północno-zachodni fragment działki nr 3904 obr. 222, w wyniku powyższych korekt znalazł się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8MN.

Realizacja dróg usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, umożliwi obsługę transportem zbiorowym. Projektowane drogi staną się istotnym elementem systemu komunikacyjnego osiedla.

Dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej równie istotne jest, zapewnienie niezbędnej ilości terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców (aktualnych, ale i przyszłych). Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny

zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 7ZP. Zieleń elementarna z założenia ma służyć obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ich najbliższym sąsiedztwie. Teren zieleni został bardzo uszczuplony w związku ze zmianami przebiegu fragmentu terenu drogi lokalnej 5KDL, opisanymi powyżej. Dalsze jego uszczuplanie jest nieuzasadnione. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność jej zabezpieczenia w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2

Składający uwagę wskazał w piśmie, że dotyczy ona prognozy oddziaływania na środowisko. W piśmie nie wskazał jednak zagadnień prognozy, której uwaga dotyczy i które kwestionuje.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

23.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r., dotycząca:

1) terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2KR (teren zlikwidowany na drugim wyłożeniu) oraz 3KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KR),
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL, a także przeznaczenia i zasad zabudowy ustalonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN oraz 3MN (teren włączony na drugim wyłożeniu w granice terenu oznaczonego symbolem 1MN).

Uwaga dotyczy:

1) układu dróg na działce 5788 obr. 222, tj. terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2KR oraz 3KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KR), terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL;
2) braku możliwej zabudowy szeregowej i wielorodzinnej do 3 kondygnacji na obszarze 1MN, 2MN oraz 3MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1MN);

jako właściciela działki nr 5788 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

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

Uzasadnienie:

Ad 1

Celem sporządzenia mpzp nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” 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. Oczywiste jest, że 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. Istniejące rozwiązania drogowe w zakresie dróg publicznych, w tym parametry ul. Pańskiej, są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru

konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. W tym celu, w projekcie planu miejscowego wyznaczono teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL, wpiętej w system dróg publicznych projektowanych i istniejących na osiedlu. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej. Jej korekta lub likwidacja jest nieuzasadniona.

W projekcie planu miejscowego, dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej, oprócz podstawowego układu komunikacji drogowej publicznej, wyznaczono niższe rangą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym tereny wskazane w projekcie planu miejscowego z pierwszego wyłożenia symbolami 2KR i 3KR przecinające działkę nr 5788 obr.222. Zgodnie bowiem z § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r poz. 1225 z późn. zm.), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Ich realizacja ma wspomagać podstawy system dróg publicznych usprawniając obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym również do działki nr 5788, a tym samym poprawiać bezpieczeństwo mieszkańców, zapewniając lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Tereny 2KR oraz 3KR, dzieliły działkę nr 5788 obr.222 w taki sposób, aby odcięte fragmenty posiadały parametry umożliwiające ich zagospodarowania i usytuowanie budynku zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Korekta zaproponowana przez składającego uwagę, wskazana kolorem zielonym na złączniku do pisma z uwagą, nie jest uzasadniona., a na fragmentach niemożliwa. Przedłużenie terenu 3KR w kierunku terenu 2KDD (ul. Pańskiej) ingeruje w działki, które nie potrzebują poprawy dostępności komunikacyjnej, gdyż przylegają bezpośrednio do drogi publicznej. Korekta polegająca na ominięciu działki nr 5788 i kontynuowanie terenu 2KR w kierunku zachodnim do terenu 1U-KO nie jest możliwa ze względu nieczynny odwiert gazowy ograniczający zagospodarowanie w jego sąsiedztwie w promieniu 5 m. Wymagałoby to ominięcia odwiertu i generowanej prze niego strefy ukształtowanie go o krzywoliniowym przebiegu nieracjonalnie ingerującym w działkę, przez którą by przebiegał.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego w odniesieniu do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego z pierwszego wyłożenia symbolem 2KR poprzez jego likwidację. Teren 2KR wytyczono na fragmencie na bazie istniejącego dojazdu do działek, tak, aby mógł pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej i sprawiedliwie ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Ze względu jednak na fakt, że dojazd ten w strukturze funkcjonalno-przestrzennej projektu planu miejscowego ma drugorzędny charakter, a ponadto funkcjonuje już częściowo w stanie istniejącym, jego likwidacja nie wpłynie istotnie na warunki obsługi komunikacyjnej, tym bardziej, że zgodnie z projektem planu miejscowego nadal możliwe będzie wyznaczenie takiej formy obsługi komunikacyjnej. Ustalenia projektu planu miejscowego wskazują dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej komunikacje drogową wewnętrzną jako przeznaczenie uzupełniające. Z tego powodu rezygnacja z wyznaczonego przebiegu nie będzie uniemożliwiała jego realizacji w przyszłości.

W odniesieniu do terenu 3KR (na drugim wyłożeniu oznaczonego symbolem 1KR), przebieg dostosowano w większym stopniu do zamierzenia inwestycyjnego składającego uwagę, wskazanego w złożonym przez niego piśmie z dnia 27 stycznia 2026 r, którego częścią jest bardzo niewielki południowy fragment zlikwidowanej drogi 2KR.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad.2

W projekcie planu nie jest możliwe poszerzenie zakresu przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami 1MN, 2MN oraz 3MN (teren włączony na drugim wyłożeniu w granice terenu 1MN) i dopuszczenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 3 kondygnacji.

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa oraz mieszkaniowa wielorodzinna, jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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. Zgodnie ze studium w/w tereny 1MN, 2MN oraz 3MN (włączony na drugim wyłożeniu do terenu 1MN) zlokalizowane są na obszarze mieszkaniowym C.M.1. Studium wskazuje jakie funkcje mogą być w ich granicach lokalizowane (rozdział III.2.1.3 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa C – ekologiczna) i określa wagę tych funkcji, dzieląc je na dominujące, uzupełniające i dopuszczone (rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Studium na obszarach C.M.1 nie przewiduje możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z zakresu mieszkalnictwa dopuszcza wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą oraz zabudowę zagrodową.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

24. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 20 maja 2025 r.) dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP.

Uwaga dotyczy:

Zmiany przeznaczenia działki nr 5908 obr.222 jako właściciela tej nieruchomości, aby maksymalnie zwiększyć obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Lokalizacja terenu została przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Studium, przeważająca część działki wnioskodawcy zlokalizowane są na obszarze zieleni urządzonej ZP (B.ZP). Tylko bardzo niewielki, południowy fragment działki nr 5908 zlokalizowany jest na obszarze mieszkalnictwa (obszarze B.M.4). 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.

Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP wyznaczonych w Studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów mających znaczenie dla systemu ekofizjograficznego miasta. Są nimi m.in. doliny nieckowate mające istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta, na bazie której wskazano teren 1ZP, ale także na przylegającym terenie MW ukształtowano odpowiednio linie zabudowy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

25. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 15 maja 2025 r. dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP.

Uwaga dotyczy:

zmiany przeznaczenia działki nr 5908 obr.222, jako właściciela tej nieruchomości, aby maksymalnie zwiększyć obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Lokalizacja terenu została przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium, przeważająca część działki wnioskodawcy zlokalizowane są na obszarze zieleni urządzonej ZP (B.ZP). Tylko bardzo niewielki, południowy fragment działki nr 5908 zlokalizowany jest na obszarze mieszkalnictwa (obszarze B.M.4). 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.

Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP wyznaczonych w Studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów mających znaczenie dla systemu ekofizjograficznego miasta. Są nimi m.in. doliny nieckowate mające istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta, na

bazie której wskazano teren 1ZP, ale na przylegającym terenie MW ukształtowano odpowiednio linie zabudowy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

26.Uwaga:

Państwa [redacted] wniesiona pismem z dnia 21 maja 2025 r. dotycząca terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL, jako właścicieli działek nr 4328, i nr 4329 obr.222.

Uwaga dotyczy:

Zmiany projektowanego terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL, aby nie przebiegała przez działki nr 4328, 4329 obr.222, a przebiegała jako naturalne przedłużenie ul. Potokowej po działce nr 3950/4

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania 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.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 6KDL. Realizacja drogi ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawić

bezpieczeństwo mieszkańców, zapewnić lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, umożliwi obsługę transportem zbiorowym. Droga jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki), dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. W drodze przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o szerokości odpowiadającej potrzebom transportu drogowego, chodnika, ciągu rowerowego oraz oświetlenia ulicznego.

Teren pod drogę przeznaczony wytyczono tak, aby droga mogła pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczała zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Odsuwanie jej poza granice miasta na teren gminy Boguchwała jest niecelowy. Zgodnie z art. 7. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego oraz lokalnego transportu zbiorowego. Owszem wykonywanie zadań publicznych może być realizowane w drodze współdziałania między gminami (art. 10. ustawy), ale w przypadku przedmiotowej drogi lokalnej (czyli osiedlowej) jest to nieuzasadnione. Droga, a przede wszystkim prowadzony nią transport drogowy ma służyć przede wszystkim mieszkańcom miasta Rzeszowa i rzeszowskich osiedli Przybyszówka i Staroniwa, dlatego odsuwanie jej poza granice miasta jest niewłaściwe i sprzeczne z przyjętym założeniem. Obsługa komunikacyjna terenów gminy Boguchwała powinna być zapewniona dodatkowymi drogami publicznymi oraz wewnętrznymi stosownie do charakteru i skali zabudowy, która jest niezależna od gminy miasta Rzeszów. Przebieg drogi, a w szczególności jej powiązanie z jezdnią dodatkową drogi S-19 (w projekcie planu wskazany m.in. jako teren 1KDS) uzyskał uzgodnienie z Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Droga 6KDL stanowi przedłużenie ul. Potokowej. Na jej przebieg wpływały m.in. lokalizacja skrzyżowania ul Potokowej z projektowaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.) drogą główną, istniejące zagospodarowanie terenu i jego ukształtowanie (rzeźbę terenu), wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę. Uwzględniono również kierunki zagospodarowania określone w Studium, tj. obszar zieleni ekologicznej wskazany w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta Rzeszowa. Drogę wskazano w taki sposób, aby uwzględnić wszystkie powyższe uwarunkowania jak również jak najmniejszą ingerencją w działki, przez które droga przebiega.

Ze względu na przyjęty przebieg, w/w okoliczności, nie zawsze możliwa jest sprawiedliwa ingerencja we wszystkie działki. Wstępne warianty przebiegu drogi ograniczały ingerencje projektowanej drogi w działki nr 4328, 4329 do północnego ich fragmentu. W związku jednak z decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną dla działki nr 4326/2 obr. 222 w dniu 3 października 2023 r. (nie decyzją WZ – o warunkach zabudowy jak przytoczono w piśmie z uwagą) kolidującym z dotychczasowym przebiegiem drogi KDL zaszła konieczność korekty jej przebiegu i włączenia do ul. Słoneczny Stok. Decyzja o pozwoleniu na budowę, w odróżnieniu od decyzji o warunkach zabudowy jest znacznie bardziej zaawansowanym etapem procesu budowlanego. Aktualny przebieg i szerokość pasa drogowego wskazany w projekcie mpzp nr 334/1/2023 „Przybyszówka Południe" w Rzeszowie, wyłożonym do publicznego wglądu, uwzględnia wymagania przepisów z zakresu dróg publicznych, a także uwarunkowania terenowe zapewniając jednocześnie płynność i bezpieczeństwo ruchu.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje stosowne

rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie art. 37 ustawy, wysokość odszkodowania określa się dopiero na dzień sprzedaży, niezależnie od wyników prognozy finansowej opracowanej na potrzeby projektu planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

---

27. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 21 maja 2025 r.), dotycząca terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP.

Uwaga dotyczy:

zmiany przeznaczenia działki nr 5908 obr.222, jako tej nieruchomości, aby maksymalnie zwiększyć obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Lokalizacja terenu została przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium, przeważająca część działki wnioskodawcy zlokalizowane są na obszarze zieleni urządzonej ZP (B.ZP). Tylko bardzo niewielki, południowy fragment działki nr 5908 zlokalizowany jest na obszarze mieszkalnictwa (obszarze B.M.4). 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.

Lokalizacje obszarów zieleni, w tym terenu 1ZP wyznaczonych w Studium, poza ich rolą rekreacyjną i wypoczynkową, miały na celu ochronę przed zabudową terenów mających znaczenie dla systemu ekofizjograficznego miasta. Są nimi m.in. doliny nieckowate mające istotne znaczenie dla minimalizowania i łagodzenia skutków postępujących zmian klimatu jako rynny spływu chłodnego i wilgotnego powietrza z obszarów wyżej położonych, wspomagające system wentylacji miasta, na bazie której wskazano teren 1ZP, ale także na przylegającym terenie MW ukształtowano odpowiednio linie zabudowy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

28.Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. dotyczące terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (dla terenu na drugim wyłożeniu zmieniono klasę drogi i włączono go do terenu oznaczonego symbolem 7KDL).

29.Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. dotyczące terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (dla terenu na drugim wyłożeniu zmieniono klasę drogi i włączono go do terenu oznaczonego symbolem 7KDL).

30.Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. dotyczące terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (dla terenu na drugim wyłożeniu zmieniono klasę drogi i włączono go do terenu oznaczonego symbolem 7KDL).

31.Uwaga:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. dotyczące terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4U), terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi zbiorczej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDZ (dla terenu na drugim wyłożeniu zmieniono klasę drogi i włączono go do terenu oznaczonego symbolem 7KDL).

Uwagi o jednobrzmiącej treści

Uwagi dotyczą:

zmiany dotychczasowego przeznaczenia działki nr 3591/5 obr. 222, jako właścicieli tej nieruchomości, na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 8MW.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się

Uzasadnienie:

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia działki nr 3591/5 obr. 222 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o parametrach jakie ustalono dla terenu 8MW – teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 7MW).

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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. Zgodnie ze Studium działka nr 3591/5 zlokalizowana jest na obszarze zieleni urządzonej B.ZP oraz w niewielkim stopniu na obszarze usługowym B.U.1. 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 dopuszczone (rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Funkcji mieszkalnictwa na obszarach U Studium przypisuje wagę dopuszczonej, co oznacza, że jej udział może być co najwyżej incydentalny. W obszarach zieleni Studium nie dopuszcza funkcji mieszkalnictwa. W projekcie planu miejscowego wskazano zatem odpowiednio, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz teren usług oznaczony symbolem 5U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4U). Niewielki północny fragment działki nr 3591/5 zlokalizowany jest na terenie drogi lokalnej (klasa drogi zmieniona na drugim wyłożeniu ze zbiorczej na lokalną), która stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części urbanizującego się intensywnie osiedla zabudowy mieszkaniowej. Istniejące rozwiązania drogowe są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Zasięg drogi lokalnej wynika z opracowywanej dokumentacji projektowej zadania pn.: „Budowa drogi 2KDg od ul. Obszarowej do ul. Dębickiej” (D), której celem jest uzyskanie decyzji ZRID.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

32.Uwaga

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 21 maja 2025 r.

33.Uwaga

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 21 maja 2025 r.

dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL.

Uwagi dotyczą:

1) Zmiany przebiegu drogi 6KDL przy współpracy planistycznej z gminą Boguchwała, przez tereny aktualnie będące w gminie Boguchwała;
2) Zmiany projektowanego terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL przynajmniej do granic instalacji pompy ciepła by zachować jej sprawność (załącznik sytuacyjny do pisma),

jako właściciela działki nr 4331/3 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże

się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, 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.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 6KDL. Realizacja drogi ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawić bezpieczeństwo mieszkańców, zapewnić lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, umożliwić obsługę transportem zbiorowym. Droga jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki), dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. W drodze przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o szerokości odpowiadającej potrzebom transportu drogowego, chodnika, ciągu rowerowego oraz oświetlenia ulicznego.

Odsuwanie jej poza granice miasta na teren gminy Boguchwała jest niecelowy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 7. 1, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego oraz lokalnego transportu zbiorowego. Owszem wykonywanie zadań publicznych może być realizowane w drodze współdziałania między gminami (art. 10. ustawy), ale w przypadku przedmiotowej drogi lokalnej (czyli osiedlowej) jest to nieuzasadnione. Droga, a przede wszystkim prowadzony nią transport drogowy ma służyć przede wszystkim mieszkańcom miasta Rzeszowa i rzeszowskich osiedli Przybyszówka i Staroniwa, dlatego odsuwanie jej poza granice miasta jest niewłaściwy i sprzeczne z je rolą. Obsługa komunikacyjna terenów gminy Boguchwała powinna być zapewniona dodatkowymi drogami publicznymi oraz wewnętrznymi stosownie do charakteru i skali zabudowy, która jest niezależna od gminy miasta Rzeszów. Przebieg drogi, a w szczególności jej powiązanie z jezdnią dodatkową drogi S-19 (w projekcie planu wskazany m.in. jako teren 1KDS) uzyskał uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Teren pod drogę wytyczono tak, aby mogła pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczała zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Na jej przebieg wpływały m.in. istniejące zagospodarowanie i zabudowa terenu i jego ukształtowanie (rzeźbę terenu), wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę. Drogę wskazano w taki sposób, aby uwzględnić wszystkie powyższe uwarunkowania jak również jak najmniejszą ingerencją w działki, przez które droga

przebiega. Możliwości zaprojektowania jej połączenia z ul. Słoneczny Stok są bardzo ograniczone. Przy projektowaniu drogi, w szczególności jej skrzyżowania z ul. Słoneczny Stok, nie dysponowano informacją o infrastrukturze technicznej jaką jest pompa ciepła na działce nr 4331/3 obr. 222. (brak decyzji administracyjnych, brak informacji na mapach geodezyjnych). Projekt planu został sporządzony 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.6642.886.2025_1863_P z dnia 22.01.2025 r.), na której wspomniana pompa ciepła nie widnieje.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie art. 37 ustawy, wysokość odszkodowania określa się dopiero na dzień sprzedaży.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

---

34. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

35. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

36. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działek nr 3891/10, 3892/13, 3885/18, 3885/17, 3891/11, 3892/14 obr.222.

37. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 16 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działek nr 3894/2, 3896/4 obr.222.

38. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 16 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

39. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 22 maja 2025 r.

40. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

41. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

Uwagi o jednobrzmiącej treści dotyczące wysokości zabudowy ustalonej dla terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN).

Uwagi dotyczą:

Zmiany wysokości zabudowy ustalonej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN), w rejonie ul. Potokowej i budynków o numerach 31, 35, 37, 41 oraz 170 i 174 i obniżenie jej z 11 m do maksymalnie 8,5 m nad poziom gruntu i zapisu ograniczającego zabudowę do dwóch kondygnacji nadziemnych.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

W projekcie planu, zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono maksymalną wysokość zabudowy oraz gabaryty budynków. Dla terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą wartość wysokości określona została na nie większą niż 11 m, natomiast gabaryt ograniczony poprzez ilość kondygnacji nadziemnych budynku – na nie większy niż 3. Składający uwagę kwestionują ustaloną dla terenów na 11 m maksymalną wysokość zabudowy, wnioskując o jej obniżenie do 8,5 m nad poziom gruntu lub ograniczenie jej do dwóch kondygnacji. Jako argument przytaczają, że podobne wysokości przyjmowane są w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy, czy w typowych projektów domów jednorodzinnych.

Tak duże obniżenie parametru wysokości jest nieuzasadnione. Proponowana wysokość budynków w typowych projektach odnosi się zazwyczaj do terenu o niewielkich deniwelacjach lub przy ich braku. Zgodnie natomiast z art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ilekroć w ustawie jest mowa o (a więc wymaganiu, które stawia art. 15 pkt ust.2 pkt 6):

*„**wysokości zabudowy**” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:*

*a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a **średnią wysokością** najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,*

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

Specyficzne uwarunkowania terenu objętego projektem planu miejscowego, duże spadki terenu sprawiają, że osiągnięcie wysokości zabudowy na poziomie 8,5 m, jako wynik *średniej wysokości najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku*, skutkowałoby koniecznością obniżenia wysokości zabudowy na jej części poniżej 8,5 m co prowadziłoby do ograniczenia możliwości lokalizacji budynku nawet dwukondygnacyjnego.

Nie trafne jest powołanie się również na decyzje WZ starsze niż sprzed 2024 r. Wydawane one były w oparciu o nieaktualne już rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. 164 poz. 1588 z późn. zm.) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym w decyzji o warunkach zabudowy określano wymagania dotyczące ustalania, w szczególności wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki. Wysokość ta nie jest jednoznaczna i tożsama z wysokością zabudowy, ustalaną zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która odnosi się do najwyżej położonego punku budynku. Parametr określony przez miarę długości wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej co do zasady będzie niższy, od parametru wysokości zabudowy. Dualizm ustaleń odnoszących się do wysokości zmienia dopiero rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu

ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ujednolicając wymagania w taki sposób jak stosuje się je w planie miejscowym.

Nie jest uzasadnione ograniczenie gabarytu obiektu do dwóch kondygnacji. Zgodnie bowiem z § 3 pkt 17 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na poczet kondygnacji nadziemnej mogłyby być zaliczone te kondygnacje, których elewacje odstokowe nie są zagłębione poniżej przylegającego terenu co najmniej w połowie jej wysokości w świetle, co w efekcie prowadziłoby do ograniczenia kondygnacji użytkowych, a tym samym pełnowartościowej powierzchni użytkowej.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa. Zmieniono ustalenia w zakresie wysokości terenów 8MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem7MN) oraz 9MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 8MN) i obniżono ją do 9.5 m, pozostawiając jednak dotychczasową liczbę kondygnacji, tj. 3.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się w części.

---

42. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 21 maja 2025 r.

43. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 22 maja 2025 r.

44. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

45. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.)., jako właściciela działki nr 3902, 3903 obr. 222.

46. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działek nr 3885/6, 3885/4, 3885/3, 3885/5 obr.222.

47. Uwaga:

Państwa [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działek nr 4317, 4318, 4319/3, 4319/2 obr. 222.

48. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 4323 obr.222.

49. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 3901 obr.222.

50. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 3899/1 obr.222.

51. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 3883 obr.222.

52. Uwaga:

Państwa [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właścicieli działek nr 3891/10, 3892/13, 3885/18, 3885/17, 3891/11, 3892/14 obr. 222.

53. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

54. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.).

55. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 4327 obr. 222.

56. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 4330 obr. 222.

57. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 4316 obr.222.

58. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działki nr 3880 obr.222.

59. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 17 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), jako właściciela działek nr 3881/2, 3881/3, 3881/1 obr.222.

Uwagi o jednobrzmiącej treści dotyczące terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL oraz 6KDL.

Uwaga dotyczy:

zmiany przebiegu dróg 5KDL i 6KDL zgodnie z alternatywnym przebiegiem wskazanym na załączniku graficznym do pisma – jako naturalne przedłużenie ul. Potokowej po działce nr 3950/4, która jest wyznaczoną drogą od dekad, gdyż nowe przebiegi dróg są kontrowersyjne dla właścicieli gruntów przez które przebiegają.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania 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.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenie ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywają tu projektowane drogi lokalne 5KDL oraz 6KDL. Tereny pod nie przeznaczone wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcje a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Przebiegi dróg 5KDL oraz 6KDL zostały wskazane w sposób optymalny do możliwości jakie daje ukształtowanie terenu, tj. duże nachylenia terenu sięgające nawet 12-14%, a także istniejące zagospodarowanie – istniejące budynki, a także rola jaką drogi mają pełnić w strukturze osiedla. Parametry dróg i ich szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości umożliwiającej transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę konieczność zastosowania nasypów lub wykopów.

Realizacja obydwu dróg ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawić bezpieczeństwo mieszkańców, zapewnić lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym.

Droga oznaczona symbolem 6KDL stanowi zabezpieczenie interesów miasta i jego mieszkańców – jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki, dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. Uwzględniono również kierunki zagospodarowania określone w Studium, tj. obszar zieleni ekologicznej (C.EZ) wskazany w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta Rzeszowa, w których infrastruktura techniczna i transportowa, w tym drogi lokalne jest dopuszczona.

Zaproponowana alternatywa, aby istniejąca od dekad wąska, gruntowa na fragmencie, droga (po działce nr 3950/4 obr.222) spełniła założone funkcje projektowanych dróg 5KDL i 6KDL – dróg lokalnych umożliwiających prowadzenie transportu drogowego, o charakterze nawet międzyosiedlowym (droga 6KDL) - jest chybiona. Wariant poszerzenia istniejącej użytku drogowego na działce nr 3950/4 był analizowany we wstępnych pracach na projektem planu miejscowego. Istniejące zagospodarowanie, w szczególności istniejące budynki zlokalizowane przy tej drodze w jej

zachodnim odcinku, bez konieczności wyburzeń (budynki mieszkalne o numerach Słoneczny Stok 117 oraz 121), nadmiernego zbliżenia do istniejącej zabudowy nie pozwalają poszerzyć istniejącej drogi nawet do parametrów drogi dojazdowej, a tym bardziej drogi lokalnej pozwalającej na poprowadzenie nią transportu zbiorowego, a także na wykształcenie prawidłowego i bezpiecznego skrzyżowania z ul. Słoneczny Stok.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

60.Uwaga

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.) dotycząca terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL.

Uwaga dotyczy:

Zmiany przebiegu drogi 6KDL w sposób, który nie narusza integralności działki nr 4326/2 obr. 222, której jest właścicielem, i umożliwia jej pełne wykorzystanie.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, 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.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym

transportem zbiorowym. Istotą rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 6KDL. Teren pod nią przeznaczony wytyczono tak, aby droga mogła pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczała zagospodarowanie działek, przez które przebiega, w tym działki nr 4326/2.

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art.7.1, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego oraz lokalnego transportu zbiorowego. Realizacja drogi ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawić bezpieczeństwo mieszkańców, zapewnić lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i także co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym.

Droga ta stanowi zabezpieczenie interesów miasta i jego mieszkańców – jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki, dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. W drodze przewidziano możliwość lokalizacji jezdni i chodnika, ciągu rowerowego oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Na jej przebieg wpływały m.in. istniejące zagospodarowanie terenu i jego ukształtowanie (rzeźbę terenu), wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę.

Ze względu na istniejące zagospodarowanie i zabudowę nie jest możliwa zmiana przebiegu projektowanej drogi 6KDL, w sposób, który nie narusza integralności działki nr 4326/2 obr. 222 i umożliwia jej pełne wykorzystanie. Wstępne warianty przebiegu drogi ograniczały ingerencję projektowanej drogi w działkę nr 4326/2 do północnego jej fragmentu. W związku jednak z decyzją o pozwoleniu na budowę wydaną dla tej działki nr 4326/2 obr. 222 w dniu 3 października 2023 r. kolidującym z dotychczasowym przebiegiem drogi KDL zaszła konieczność korekty jej przebiegu i jej włączenia do ul. Słoneczny Stok w innym miejscu, tj. w obecnym przebiegu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

61.Uwaga

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.) dotycząca terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP).

Uwaga dotyczy:

terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP) i poszerzenia jego ustaleń tak aby było możliwe korzystanie z terenu również jako dojazdu do działek nr 5834 i 5833 obr.222, których jest właścicielem.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej

zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), 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. 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 ustaw 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe. Jednym z nich jest teren 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP), tj. teren komunikacji pieszo-rowerowej przecinający działkę nr 5834. W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. W projekcie planu miejscowego dopuszczono możliwość dojazdu do działek sąsiadujących z tym terenem, na zachodnim jego fragmencie, w bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 5834 i 5833 obr.222. Nie jest uzasadnione wprowadzenie takiego dopuszczenia na całej jego długości. Z tego powodu teren 1KP został podzielony na dwa odcinki, różniące się ich rolą w strukturze osiedla (teren 1KP i 2KP).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

62.Uwaga:

Pani [redacted] Pana [redacted]

wniesiona pismem z dnia 22 maja 2025 r., dotycząca terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 2KR, 3KR oraz 3KP) oraz 5KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3KP), oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KP oraz 2KP).

Uwaga dotyczy:

1) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 2KR, 3KR oraz 3KP), tj. likwidacji jego fragmentu na odcinku od ul. Słoneczny Stok do granicy działek 6054/25 i 6054/9 (załącznik nr 1 do pisma składających uwagę);
2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3KP), tj. jego likwidacji lub zmiany przebiegu (załącznik nr 1 do pisma składających uwagę);
3) likwidacji terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP).

jako właściciele działki nr 6054/21 oraz współwłaściciele działki nr 6054 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1 i 2

Celem sporządzenia mpzp nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" 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. Oczywiste jest, że 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. Istniejące rozwiązania drogowe w zakresie dróg publicznych, w tym parametry ul. Pańskiej, są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. W tym celu, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono niezbędne tereny podstawowego układu komunikacyjnego o charakterze publicznym.

W projekcie planu miejscowego, dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności jednorodzinnej, oprócz podstawowego układu komunikacji drogowej publicznej, wyznaczono niższe rangą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym tereny: 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 2KR, 3KR oraz 3KP) i 5KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3KP). Układ działek w tej części osiedla ma charakter łanowy. Zabudowa rozwija się w oparciu o dojazdy, które są dość długie, ale ślepo zakończone. Celem planu było ich udrożnienie i powiązanie z drogami publicznymi. Ich realizacja ma wspomagać podstawy system dróg publicznych usprawniając obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym również do działki nr 6054/21. Skróci i uczytelni dojazdy do działek, a co za tym idzie poprawi bezpieczeństwo jej mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Ich uciążliwość (w potocznym rozumieniu) będzie bardzo ograniczona. Wewnętrzny charakter dojazdów, ich parametry, zawęża krąg ich użytkowników do działek przy niej zlokalizowanych. Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny KR nie ingerują w własność składających uwagę, tj. działkę o funkcji mieszkalnej nr 6054/21. Teren 4KR (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP), w rejonie tej działki został wyznaczony na bazie nieruchomości służącej w chwili obecnej jako dojazd. Zatem przeznaczenie planu wskazane w planie nie wpłynie na jego istniejący sposób użytkowania.

Nie jest zasadne przesuniecie terenu 5KR (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3KP), w sposób zaproponowany przez składających uwagę. Ingerencja w działki sąsiednie, tj. działki zlokalizowane po północnej stronie byłaby nieproporcjonalna. Obydwie są własności tej samej osoby fizycznej, a na jednej z nich wskazano usługi o charakterze publicznym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się

Ad 3

W projekcie planu miejscowego wyznaczono terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP), wskazany do zagospodarowania jako publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy lub pieszy i rowerowy. 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, z późn. zm.) gmina w ramach wykonywania władztwa

planistycznego uprawniona jest do rozstrzygania o ustaleniu przeznaczenia terenów, rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. Tego rodzaju kompetencja nie może być jednak realizowana w sposób dowolny, dlatego wprowadzone dla m.in. działki nr: 6054/21, obr. 222 ograniczenia w zagospodarowaniu nie są nieuzasadnione.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP (wskazany na bazie własności skarbu państwa). Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność jej zabezpieczenie w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe. Jednym z nich jest teren 1KP (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP i 2KP), tj. teren komunikacji pieszo-rowerowej ingerujący w działkę nr 6054/21. Jego likwidacja nie jest zatem uzasadniona. Obecny przebieg nie uniemożliwia wykorzystania ponad 8 arowej działki 6054/21, a nieznacznie je ogranicza odcinając powierzchnię ok. 0,5 ara. Przebieg terenu 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP) ustalono, aby z jednej strony jak najmniej ograniczyć zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W jednakowy sposób ingeruje w działkę składających uwagę jak i działkę sąsiednią.

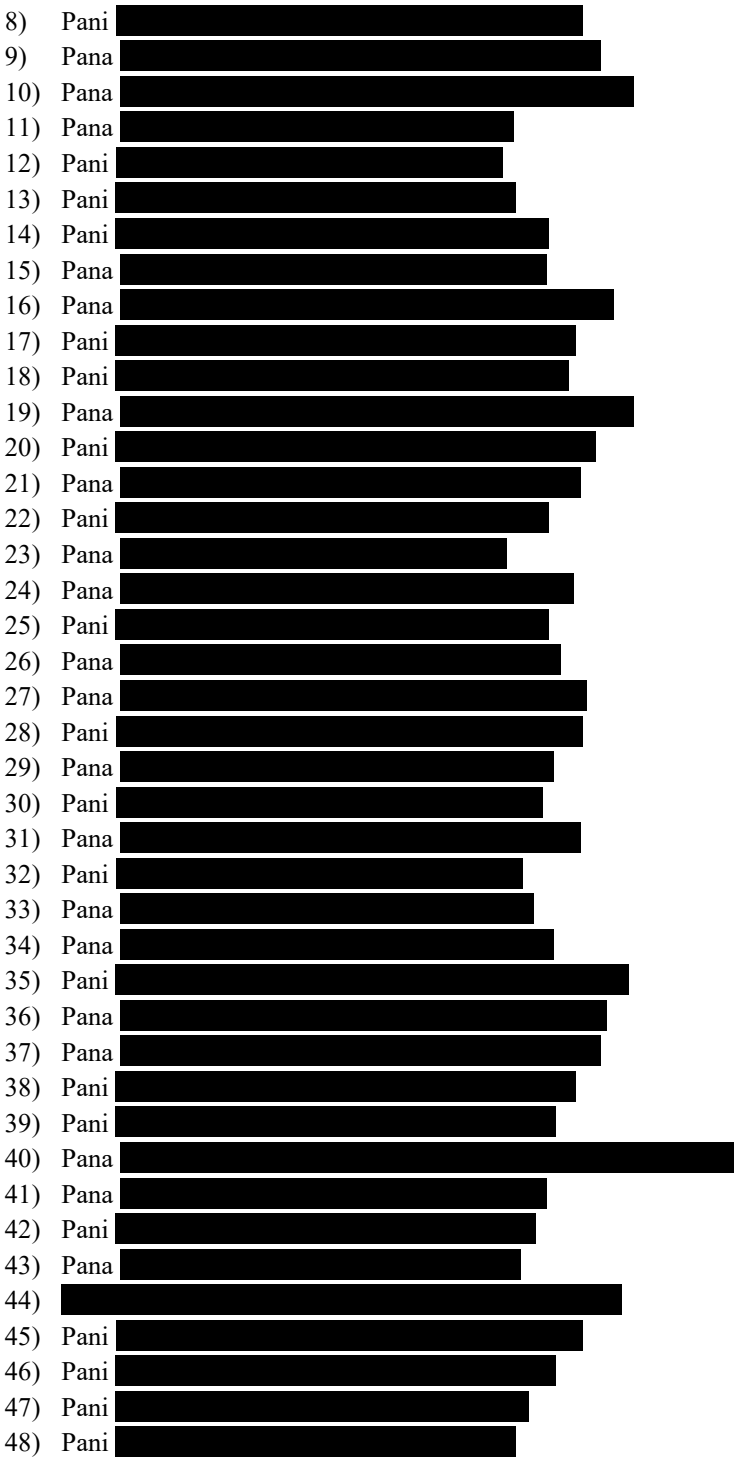
Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

63.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.), dotycząca terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL, poparta podpisami:

1) Pani [redacted] wł. dz. nr 3651/1, 3651/21, 3651/20, 3651/10, 3651/11;
2) Pana [redacted] wł. dz. nr. 3651/14;
3) Pana [redacted]. wł. dz. nr 3651/1, 3651/2, 3651/6, 3651/23;
4) Pani [redacted]
5) Pana [redacted]
6) Pani [redacted]
7) Pani [redacted]



Uwaga dotyczy:

terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL – zawężenie jej pasa, dostosowania szerokości drogi do obowiązujących przepisów i warunków lokalnych poprzez zmniejszenie szerokości jezdni z 7 m do 5,0 – 5,5 m i dostosowanie pozostałych elementów drogi (chodnik, ścieżka rowerowa) w sposób proporcjonalny i uwzględniający realia terenowe.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowania nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest również przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest jego uzupełnienie jak również poszerzenie ulic istniejących. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu droga lokalna 4KDL, zaprojektowana na bazie istniejącej drogi publicznej, tj. ul Słoneczny Stok, która zapewnia jeden z podstawowych dojazdów do osiedla. Jej poszerzenie pozwoli na poprawę parametrów drogi. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości 6,5 m umożliwiającej bezpieczny transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Realizacja drogi o takich parametrach znacznie usprawni obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i także co istotne umożliwi obsługę transportem zbiorowym.

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj. MPZP 334 (MPZP Nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I oraz MPZP Nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II) przewidują rozbudowę i poszerzenie ul. Słoneczny Stok i włączenie jej w układ komunikacyjny osiedla. Zapisy tych planów miejscowych częściowo już zostały zrealizowane poprzez wykonanie nowych odcinków dróg – m.in. na podstawie decyzji ZRID nr: I–III.7821.1.2023 z 12 lipca 2023 r. (na zadanie: „Budowa publicznych dróg gminnych od ul. Wołyńskiej do ul. Potokowej i ul. Słoneczny Stok wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi). W ramach I etapu wykonano m.in. połączenie ul. Słoneczny Stok z ul. Wołyńską w nowym śladzie, zgodnie z obowiązującymi MPZP. I etap tej inwestycji został zakończony tuż przy granicy opracowania

projektowanego planu miejscowego. Zaprojektowano i wykonano tymczasowe zwężenie przekroju docelowego. Przekrój wykonanej drogi po wschodniej stronie MPZP 334 zawiera: jezdnię o szerokości 6.5 metrów, co najmniej jednostronną drogę dla pieszych oraz co najmniej jednostronną drogę dla rowerów.

Droga 4KDL uwzględnia kontynuację tego przekroju, z zastrzeżeniem, że chodnik (droga dla pieszych) musi być co najmniej jednostronny, zatem można zrezygnować na tym odcinku z obustronnych chodników, jakie poza obszarem projektu planu miejscowego zostały zrealizowane. Zapisy projektu planu zakładają również możliwość realizacji chodnika i drogi dla rowerów w sposób łączny, poprzez zaprojektowanie wspólnej drogi dla pieszych i rowerów, co jest rozwiązaniem węższym względem oddzielnej drogi dla pieszych oraz drogi dla rowerów. Taka elastyczność jest spowodowana przede wszystkim lokalizacją istniejącej zabudowy (jest ona położona stosunkowo blisko istniejącej krawędzi jezdni) a także uwarunkowaniami terenowymi.

Linie rozgraniczające drogi 4KDL co prawda umożliwiają zrealizowanie drogi w pełnym przekroju (jak poza granicą MPZP 334), jednak elastyczność zapisów umożliwia rezygnację z części przekroju. Jest to zabieg celowy dla zabezpieczenia rezerwy terenowej, odsunięcia nowej zabudowy (lub przebudowy istniejącej), która w przyszłości mogłaby kolidować z pasem drogowym. Decyzje odnośnie ostatecznego przekroju będą podejmowane przez zarządcę drogi na etapie opracowania szczegółowej dokumentacji, na podstawie której uzyskane będzie pozwolenie na budowę lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Podczas opracowania szczegółowej dokumentacji projektant weźmie pod uwagę aspekty takie jak: optymalne wyznaczenie dojść i dojazdów do zabudowy, odprowadzenie wód opadowo-roztopowych, warunki widoczności. Możliwe jest, że podjęta zostanie decyzja o odcinkowej rezygnacji z pełnego przekroju lub pełnych, standardowych szerokości elementów przekroju na pewnym odcinku, jeżeli będzie to zasadne. Projekt planu miejscowego natomiast na tym etapie nie przewiduje tak szczegółowych rozwiązań – z punktu widzenia prawidłowości założeń projektu planu miejscowego zasadne jest utrzymanie pełnego przekroju z zachowaniem elastycznych zapisów odnośnie przekroju, które umożliwią jego zwężenie.

W piśmie składającym uwagę podniesiono kwestię doboru szerokości jezdni dla drogi lokalnej. Aktualne przepisy (§ 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) przewidują, że standardową szerokością pasa ruchu dla drogi lokalnej jest 2,75 m, z dopuszczeniem 3,00 m, 3,25 m, 3,50 m a w trudnych warunkach – 2,50 m. Praktyka projektowa, doświadczenia zarządców dróg a także spółek przewozowych (operatorów na liniach transportu zbiorowego) oraz wytyczne projektowania ulic, zawierające wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu (na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy o drogach publicznych), wskazują jednak, że w przypadku dróg, po których poruszać się będzie regularna komunikacja autobusowa standardową szerokością pasa ruchu jest 3,50 m, a więc jezdnia o szerokości 7,0 m. Zapewnia to sprawną obsługę transportu zbiorowego. Warto podkreślić, że szerokość standardowego autobusu wynosi 2,55 m a łącznie z lusterkami ok. 2,95 – 3,10 m. Zastosowanie pasów ruchu o szerokości 3,50 m jest uzasadnioną praktyką. W przypadku, gdy nie ma możliwości poszerzenia drogi do wartości 7 m stosuje się szerokość 6,5 m (2x 3,25 m), a jeżeli nie jest to możliwe – ostatecznie 6,0 m (2x 3,0 m). Nie zaleca się stosowania szerokości mniejszej niż 6,0 m, gdyż nie pozwala ona na sprawną i bezproblemową obsługę transportem zbiorowym. Ze względów na wspomniane wyżej uwarunkowania decyzja o ostatecznej szerokości drogi zostanie podjęta przez uprawnionego projektanta oraz zarządcę drogi na etapie szczegółowego projektu budowlanego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

64.Uwaga

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 22 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.) dotycząca terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP).

Uwaga dotyczy:

terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP) i poszerzenia jego ustaleń tak aby było możliwe korzystanie z terenu również jako dojazdu do działek nr 5834 i 5833 obr.222, jako właściciela tych działek.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe. Jednym z nich jest teren 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP, tj. teren komunikacji pieszo-rowerowej przecinający działkę nr 5834.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającej uwagę. W projekcie planu miejscowego dopuszczono możliwość dojazdu do działek sąsiadujących z tym terenem, na zachodnim jego fragmencie, w bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 5834 i 5833 obr.222. Nie jest uzasadnione wprowadzenie takiego dopuszczenia na całej jego długości. Z tego powodu teren 1KP został podzielony na dwa odcinki, różniące się ich rolą w strukturze osiedla (teren 1KP i 2KP).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

65.Uwaga

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 23 maja 2025 r. dotycząca terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MN) i 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN) oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP).

Uwaga dotyczy:

przeznaczenia działek nr 5831/28, 5831/17, 5831/8, 5832/5, 5832/7, 5832/9 oraz 5831/35 (mającej powstać z podziału działki nr 5831/19) obr.222, których jest współwłaścicielem zlokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 5MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MN) i 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN) oraz terenie komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 1KP oraz 2KP) do terenu drogi 4KR (terenu oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolem 2KR) pod komunikację drogową wewnętrzną.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego w ustaleniach dla terenów o ustalonej w projekcie planu miejscowego klasie przeznaczenia MN - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów o ustalonej w projekcie planu miejscowego klasie przeznaczenia KP – terenach komunikacji pieszo-rowerowej, wskazuje komunikację drogową wewnętrzną jako przeznaczenie uzupełniające. Nie ma zatem przeciwskazań, aby działki nr 5831/28, 5831/17, 5831/8, 5832/5, 5832/7, 5832/9 oraz 5831/35 (mającej powstać z podziału działki nr 5831/19) obr.222 pełniły zgodnie z intencją projektu planu miejscowego funkcję komunikacji drogowej wewnętrznej. Nie ma zatem potrzeby, aby wydzielać je w projekcie planu miejscowego jako oddzielny teren.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

66.Uwaga

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 23 maja 2025 r. dotycząca terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 5KP, 4KP, 1MW-U, 10MN oraz 7MN-U).

Uwaga dotyczy:

terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 5KP, 4KP, 1MW-U, 10MN oraz 7MN-U) i jego likwidacji, jako właściciela działki nr 3657/8 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia mpzp nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” 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. Oczywiste jest, że 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. Istniejące rozwiązania drogowe w zakresie dróg publicznych, w tym parametry ul. Pańskiej, są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. W tym celu, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono niezbędne tereny podstawowego układu komunikacyjnego o charakterze publicznym.

W projekcie planu miejscowego, dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności jednorodzinnej, oprócz podstawowego układu komunikacji drogowej publicznej, wyznaczono niższe rangą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR, w tym teren 9KR. Ich realizacja ma wspomagać podstawy system dróg publicznych usprawniając obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej, a co za tym idzie poprawiać bezpieczeństwo jej mieszkańców, zapewniając lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Przyjęta, większa niż pozostałe drogi wewnętrzne i niektóre drogi lokalne, szerokość terenu 9KR wynikała z ukształtowanie terenu i znacznych nachyleń generujących konieczność zastosowania skarp lub nasypów. W granicach terenu drogi nakazano ponadto lokalizację drogi dla pieszych, jako elementu systemu powiązań pieszych projektowanych w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Wskazanie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla mieszkańców tej części miasta. Miejsca te będą służyć rekreacji i komunikacji pieszej mieszkańców poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym. Na terenie dopuszczono ponadto jako funkcje uzupełniającą zieleń urządzoną w formie szpaleru drzew oraz miejsca postojowe.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego podczas pierwszego wyłożenia symbolem 9KR poprzez zmianę rangi przedmiotowego rozwiązania komunikacyjnego, przy jednoczesnym podkreśleniu jego znaczenia dla zapewnienia powiązań pieszo-rowerowych. Zmieniono przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 9KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na teren oznaczony symbolem 5KP (oznaczenie z drugiego wyłożenia) – teren komunikacji pieszo-rowerowej, a co za tym idzie również zmniejszono jego szerokość i długość. W ustaleniach dla nowego terenu dopuszczono realizację komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego, o charakterze fakultatywnym. Nadal będzie możliwe urządzenie tam drogi wewnętrznej, ale jedynie jako rozwiązania dodatkowego, które nie jest obowiązkowe. Pozostałe fragmenty terenu 9KR zostały włączone do terenów przyległych, tj. terenu oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolami: 4KP, 1MW-U, 10MN oraz 7MN-U.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

67.Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 23 maja 2025 r. dotyczące:

1) zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego;

2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-U, a także terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KPP).

Uwagi dotyczą:

1) zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego, wnioskując, aby granica nie przebiegała środkiem nieruchomości objętych decyzja o warunkach zabudowy sygn.: AR.6730.68.46.2021.BS68;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-U, a także terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KPP), tj.:
   - i maksymalnego dostosowania ustaleń projektu planu miejscowego do decyzji WZ AR.6730.68.46.2021.BS68,
   - przebiegu drogi wewnętrznej do terenów zielonych po śladzie drogi wewnętrznej wydzielonej według podziału GE-E.6831.84.2024.K3.

Sposób rozpatrzenia uwag:

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

Uzasadnienie:

Ad 1

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Zakres przedmiotowy tego projektu ustala art. 15 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uwaga dotycząca zmiany granic obszaru objętego projektem planu miejscowego nie dotyczy ustaleń projektu planu. Jest bezprzedmiotowa.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych 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 przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Nie jest możliwe uwzględnienie w całości ustaleń decyzji o warunkach zabudowy AR.6730.68.46.2021.BS68. Wpływają na to to przede wszystkim dwa tereny wydzielone w projekcie planu miejscowego: teren drogi dojazdowej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (oznaczenie z pierwszego wyłożenia, na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 1KPP).

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. 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. Słoneczny Stok. Wskazano pod ten cel teren oznaczony symbolem 4KDD. Parametry i szerokość pasa drogowego ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej. Przyjęta szerokość pasa drogowego zapewnienia prawidłowe i bezpieczne użytkowanie drogi.

Realizacja drogi o takich parametrach znacznie usprawni obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

System dróg publicznych ma uzupełniać niższa rangą komunikacja drogowa wewnętrzna. Zadaniem terenu 6KR (oznaczenie z pierwszego wyłożenia, na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 1KPP) było wskazanie dojazdu do działek, ale przede wszystkim dostępności do terenu zieleni 3ZP, który wyznaczono zgodnie ze standardami urbanistycznymi określającymi minimalne powierzchni terenów zieleni urządzonej o charakterze elementarnym i osiedlowym, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności w planach miejscowych. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe oraz tereny komunikacji drogowej o różnym charakterze.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi

odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającej uwagę. Zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 6KR (oznaczenie z terenu podczas pierwszego wyłożenia) poprzez zmianę rangi przedmiotowego rozwiązania komunikacyjnego, przy jednoczesnym podkreśleniu jego znaczenia dla zapewnienia powiązań pieszych. Zmieniono przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 6KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na teren oznaczony symbolem KPP – teren komunikacji pieszej. Dopuszczono jednocześnie realizację komunikacji drogowej wewnętrznej oraz rowerowej jako przeznaczenia uzupełniającego, o charakterze fakultatywnym. Oznacza to, że w dalszym ciągu możliwe będzie urządzenie drogi wewnętrznej oraz drogi rowerowej, jednak wyłącznie jako rozwiązań dodatkowych, niewymaganych obligatoryjnie i realizowanych w zależności od potrzeb. Lokalizacja drogi wewnętrznej może okazać się zasadna przykładowo jedynie w południowej części terenu. W konsekwencji zmian dotyczących przeznaczenia terenu zwężono jego północny fragment oraz dostosowano przebiegu części południowej do aktualnych wydzieleń geodezyjnych. Wprowadzenie powyższych zmian pozwoli na lepsze dostosowanie ustaleń planu do wydanej decyzji administracyjnej.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się w części.

68.Uwagi

Pana [redacted] działki nr 3651/2, 3651/6, 3651/7, 3651/9, 3651/12, 3651/16, 3651/17, 3651/23 obr. 222, [redacted] wniesione pismem z dnia 22 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r.) dotyczące:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 10MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 9MN) i 11MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 10MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U i 8MN-U;
2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4ZP;
3) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4KP);
4) zmiany zapisów § 10 dotyczącego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi.

Uwagi dotyczą:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 10MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 9MN) i 11MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 10MN) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, i 8MN-U (§ 16 i § 24) tj.:
   - ustalenia dla terenów powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35%, jednakowej dla każdego rodzaju zabudowy,
   - zmiany ustalonego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej oraz usługowej z „nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,5” na nie większa niż 0,7;
2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4ZP, tj. jego likwidacji w granicach działki nr 3651/2 i włączenie go do terenu 7MN-U, a w konsekwencji korekta linii zabudowy polegająca na jej likwidacji lub jej

maksymalnym przybliżeniu do gazociągu (może pokrywać się z linią graniczną strefy ochronnej od gazociągu;

3) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4KP), tj. zmiany jego przebiegu i przesunięcia jego trasy na działki nr 3651/7 oraz nr 3651/20;
4) zmiany zapisów § 10 dotyczącego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – następujące brzmienie ustalenia:" retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ" ma nie dotyczyć terenów wskazanych pod zabudowę wielorodzinną – wody opadowe będą przedostawać się na sąsiednie działki;

jako właściciel działek nr 3651/2 i 3651/6 obr.222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się – w zakresie pkt 1,3 oraz 4
- nie uwzględnia się w części –w zakresie pkt 2.

Uzasadnienie:

Ad 1

Projekt planu miejscowego opracowuje się w szczególności w zgodności ze studium. 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.

Nie jest możliwe ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy o parametrach zaproponowanych przez składającego uwagę.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolem 10MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 9MN) i 11MN (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 10MN) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolem 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, i 8MN-U zlokalizowane są na obszarach B.M.2 oraz C.M.1. Studium w rozdziale III.2.1.2 (tabela 35) oraz rozdziale III.2.1.3 (tabela 36) wskazują wskaźniki, które obowiązują dla w/w obszarów. W obszarze B.M.1 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej nadziemna intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika 0,5 a powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 45%. Na obszarze C.M.1 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej nadziemna intensywność zabudowy nie może przekraczać wskaźnika 0,4 a powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50%.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności

mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 4ZP. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część terenu położona jest w zasięgu ograniczeń dla jego zagospodarowania i zabudowy, generowanym przez istniejące gazociągi przesyłowe i kopalniane. Projekt planu miejscowego nie ustala stref ochronnych od gazociągów. Ich zasięgi wynikają z obowiązujących przepisów odrębnych, a projekt planu wprowadza je do części graficznej wyłącznie jako oznaczenie informacyjne.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 4ZP poprzez niewielką zmianę granicy terenu 4ZP w jego południowo-wschodniej części, a w konsekwencji zmniejszenie powierzchni terenu 4ZP na korzyść działki nr 3651/20.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 3

Uwaga dotycząca terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4KP), wskazująca na zmiany jego przebiegu i przesunięcia jego trasy na działki nr 3651/7 oraz nr 3651/20, jest bezprzedmiotowa. Teren 2KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4KP) został poprowadzony przez w/w działki. Linia rozgraniczająca teren 2KP (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4KP) od strony północnej pokrywa się z północnymi granicami w/w działek. Linia rozgraniczająca teren od strony południowej przecina równolegle działki, pozostawiając ich część w terenie 7MN-U. Uwaga jest bezprzedmiotowa.

Wobec tego, uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4

Ustalone w projekcie planu miejscowego w § 10 ust. 2 pkt 5 lit. c zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi przewidują rozwiązania pozwalające na zatrzymanie lub odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób zapobiegający ich niekontrolowanemu odpływowi na tereny sąsiednie.

Retencja w miejscu występowania pozwala na czasowe zatrzymanie wód opadowych i roztopowych na terenie, na którym powstaje spływ, ograniczając ich natychmiastowy odpływ poza ten teren. Zastosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, takich jak ogrody deszczowe czy niecki retencyjne, umożliwia przechwytywanie i czasowe gromadzenie wód opadowych oraz spowolnienie ich odpływu. Rozwiązania te są tym bardziej uzasadnione na terenach przeznaczonych pod intensywniejszą zabudowę, gdzie zwiększony udział powierzchni uszczelnionych może powodować zwiększenie i przyspieszenie spływu powierzchniowego.

Jednocześnie projekt planu miejscowego dopuszcza odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,

umożliwiających czasowe zatrzymanie wód i ich stopniowe odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, co ogranicza jednorazowy dopływ dużej ilości wód opadowych i ryzyko przeciążenia sieci, a tym samym przeciwdziała ich niekontrolowanemu odpływowi na tereny sąsiednie.

Zastosowanie wskazanych sposobów gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi służy tym samym ograniczeniu ich niekontrolowanego odpływu poza teren, na którym powstaje spływ, w tym na tereny sąsiednie. Przyjęte ustalenia pozwalają zatem na dostosowanie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi do rodzaju i intensywności zagospodarowania terenu, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dlatego nie ma uzasadnienia dla wyłączania tych terenów z ustalonych zasad.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

69. Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. - data wpływu 23 maja 2025 r.

70. Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 19 maja 2025 r. - data wpływu 23 maja 2025 r,

dotyczące terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5KDL.

Uwagi dotyczą – braku zgody na przebiegu terenu drogi 5KDL – wniosek rezygnację z drogi lub powrót do wersji przebiegu drogi w linii prostej (propozycja przebiegu drogi w załączniku nr 2 do pisma składającego uwagę), jako właściciele działek nr 3905/2, 3900/2 oraz 3899/2 obr.222

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni co 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,

– zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany również do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym, a tym samym zwiększyć bezpieczeństwo mieszkańców poprzez lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 5KDL. Teren pod drogę przeznaczony wytyczono tak, aby mógł pełnić założone funkcję oraz możliwie najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega.

Parametry i szerokość drogi 5KDL ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej prowadzącej transport zbiorowy. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Przebieg drogi 5KDL został wskazany w sposób optymalny do możliwości jakie daje ukształtowanie terenu i istniejące zagospodarowanie – istniejące budynki. Na jej kręty przebieg decydujący wpływ miały uwarunkowania terenowe, tj. duże nachylenia terenu w jej rejonie sięgające 12-14%. W/w uwarunkowania nie pozwalały na przyjęcie wariantu przebiegu drogi według wstępnej koncepcji projektu planu, tj. w linii prostej, jak również w przebiegu lekko odchylonym w kierunku zachodnim (wskazany w załączniku nr 2 pisma składającego uwagę).

Przy projektowaniu odcinka drogi należy wziąć pod uwagę aspekty takie jak: wielkość spadków niwelety jezdni, wielkość spadków na drodze dla pieszych, dla rowerów, wielkość spadków na dojeździe do skrzyżowania. Projekt drogi musi być tak dobrany, aby spełnić konieczne wymogi a także w jak największym stopniu spełnić dodatkowe rekomendacje i dobre praktyki, wpływające na komfort użytkowania i wzrost bezpieczeństwa.

Zgodnie z wymaganiami przepisów techniczno-budowlanych obowiązujących dla dróg klasy lokalnej, w zakresie maksymalnych dopuszczalnych pochyleń podłużnych (§ 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) maksymalny dopuszczalny spadek niwelety wynosi 8%. Wariant prostoliniowy i lekko odchylony w kierunku zachodnim nie pozwalał na spełnienie tego kryterium, co negatywnie wpływałoby na komfort i bezpieczeństwo użytkowników – zarówno pasażerów komunikacji zbiorowej, jak i pieszych czy rowerzystów, dla których wzdłuż drogi przewidziano odpowiednią infrastrukturę towarzyszącą (chodniki, drogi rowerowe). Przyjęcie profilu drogi w wersji prostoliniowej, który spełniałby w/w wymagania, musiałby skutkować rozwiązaniami drogi w wykopie sięgającym 2m głębokości. Takie prowadzenie drogi sprawiłoby, że ulica miejska na odcinku zagłębienia w terenie będzie miała bardzo ograniczoną lub niemożliwą dostępność z sąsiednich działek. Jest to sprzeczne z drugą rolą drogi, tj. zapewnieniem dostępu do sąsiadujących z nią działek budowlanych.

Zgodnie z § 31 ust. 1 oraz § 43 ust. 2 Rozporządzenia dla infrastruktury przeznaczonej dla pieszych i dla rowerzystów pochylenie podłużne nie powinno przekraczać 6%. § 31 ust. 2 dopuszcza wartość większą niż 6% na drodze dla pieszych, jednak wymaga zastosowania dodatkowych elementów wyposażenia drogi, a § 43 ust. 2 pozwala na wartość większą niż 6% na drodze dla rowerów w trudnych warunkach. W przypadku drogi 5KDL istnieje jednak wariant, który zapewnia nieprzekraczanie 6% spadków. W praktyce projektowej w przypadku, gdy istnieje wariant umożliwiający zachowanie maksymalnie 6% (a tak właśnie jest w przypadku terenu, przez który przebiega droga 5KDL) jest on preferowany jako optymalny i bardziej bezpieczny dla wszystkich użytkowników drogi. Wiedza techniczna i doświadczenie projektantów drogowych a także branży transportowej wskazuje, że należy

dążyć do nieprzekraczania spadku 6% również ze względu na udział ruchu ciężkiego, np. na drogach, po których planowana jest regularna komunikacja autobusowa. Zgodnie z zasadami projektowania infrastruktury drogowej, w przypadku dróg przewidzianych do obsługi komunikacji zbiorowej, w tym autobusowej, zaleca się ograniczenie pochyleń podłużnych do wartości nieprzekraczających 6%. Przyjęte standardy i założenia są wynikiem doświadczenia projektowego popartego przez podręczniki krajowe i zagraniczne (por. Road Design Manual, AASHTO 2018; także: Projektowanie dróg, P. Olszewski, 2014).

Dodatkowe warunki dla niwelety należy zapewnić na dojeździe do skrzyżowania. Ma to związek przede wszystkim z pogorszeniem warunków widoczności, wydłużeniem drogi hamowania oraz trudnością w manewrowaniu. Spadek na dojeździe do skrzyżowania nie jest preferowany przede wszystkim z uwagi na bezpieczeństwo dojazdu m.in. autobusów, które na bardziej stromym wzniesieniu muszą przeciwdziałać większym siłom. Na pojazdy ciężkie działają większe niż na samochody osobowe siły, wydłużające drogę hamowania, która tym bardziej się wydłuża im bardziej jest strome wzniesienie, co w przypadku autobusów, których wysoka masa proporcjonalnie zwiększa pęd, odgrywa dużą rolę dla potrzeby/zasadności niwelowania pochylenia przed skrzyżowaniem. Ponadto w przypadku mokrej nawierzchni, nie wspominając o śliskości zimowej, za niwelowaniem spadku przemawiają dodatkowe względy bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa pasażerów. Droga 5KDL jako droga podporządkowana do ciągu drogowego, którego fragmentem jest droga 6KDL, musi spełnić wspomniane dodatkowe wymagania kształtowania niwelety na dojeździe do skrzyżowania drogi podporządkowanej. Zgodnie z przepisami pochylenie niwelety drogi podporządkowanej powinno wynosić nie więcej niż 3% a suma załomów (niwelety i spadku poprzecznego drogi, z którą się krzyżuje) nie więcej niż 4% – na odcinku minimum 20 metrów od krawędzi jezdni głównej. Na dalszym odcinku (za pierwszymi dwudziestoma metrami) spadek ten może ulec zwiększeniu do poziomu jak w § 20 ust. 1 Rozporządzenia. Biorąc jednak pod uwagę regularne kursowanie ciężkiego taboru autobusowego, oraz fakt, że na dojeździe do wspomnianego skrzyżowania jest pochylenie negatywne (jazda w dół przed skrzyżowaniem) dojazd do takiego skrzyżowania powinien mieć możliwie najmniejszy spadek. Przyjmuje się, że wartość graniczna takiego spadku to 6%.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składających uwagę. Ze względu na duże niezadowolenie społeczne wyrażone w uwagach złożonych do projektu planu miejscowego po pierwszym wyłożenie, przeanalizowano, możliwość korekty osi drogi 5KDL. Kręty przebieg drogi złagodzono na dolnym jej fragmencie, najbardziej spornym. Skorygowany przebieg stanowi rozwiązanie pośrednie pomiędzy przebiegiem wskazanym w projekcie planu podczas pierwszego wyłożenia a wariantem zakładającym poprowadzenie drogi w linii prostej, zachowującym jednak wymagania przepisów odrębnych, o których mowa poniżej. Nowy przebieg omija działki składających uwagę.

Niezależnie od powyższego, w przypadku planowania przebiegu sytuacyjnego (tzw. rzut z góry) warto podkreślić, że zastosowanie łuków w planie drogi pozwala na równomierne rozłożenie prędkości projektowej oraz ograniczenie ryzyka nadmiernego rozpędzania pojazdów na odcinkach prostych, co przyczynia się do poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego, zwłaszcza w obszarach z przewidywaną intensywną obsługą funkcji mieszkalnych. Wariant „na wprost” przebiegu drogi w planie, o którym mowa w piśmie składającym uwagę mógłby generować rozkład prędkości znacznie wyższy niż w przypadku dróg uspokojonych odpowiednio zaprojektowanymi łukami. Wzrost prędkości na drodze o dużym spadku jest jeszcze bardziej zauważalny, a w związku z rozkładem sił na wzniesieniu, negatywny. W tym wariancie jest tym bardziej negatywny, gdyż znajduje się przed skrzyżowaniem.

Przyjęty przebieg drogi 5KDL, charakteryzujący się zakrzywioną linią trasy, został zatem wybrany jako optymalny, prawidłowy i bezpieczny dla użytkowników, w wyniku analizy warunków terenowych przeprowadzonej z wykorzystaniem trójwymiarowego modelu opartego na numerycznym modelu terenu (NMT), obowiązujących przepisów odrębnych, a także wiedzy projektowej.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

---

71. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 20 maja 2025 r. (data wpływu 22 maja 2025 r.). w dwóch kopiach, w imieniu mieszkańców:

1) Pani [redacted]
2) Pana [redacted]
3) Pana [redacted]
4) Pani [redacted]
5) Pana [redacted]
6) Pana [redacted]
7) Pana [redacted]
8) Pana [redacted]
9) Pani [redacted]
10) Pani [redacted]
11) Pana [redacted]
12) [redacted]
13) Pana [redacted]
14) Pani [redacted]
15) Pani [redacted]
16) Pana [redacted]
17) Pana [redacted]
18) Panią [redacted]
19) Pani [redacted] nr dz. 3901;
20) Pani [redacted]
21) Pani [redacted] dz. nr 3894/2, 3896/4;
22) Pani [redacted] dz. nr: 3891/10, 3892/13, 3885/18, 3885/17, 3891/11, 3892/14;
23) Pana [redacted] dz. nr: 3891/10, 3892/13, 3885/18, 3885/17, 3891/11, 3892/14;
24) Pana [redacted] dz. nr 3904;
25) Pana [redacted] dz. nr: 4328 i 4329;
26) Pani [redacted] dz. nr: 4328 i 4329;
27) Pana [redacted] dz. nr 3899/1;
28) Pana [redacted] dz. nr: 3899/2, 3900/2, 3905/2;
29) Pani [redacted] dz. nr: 3899/2, 3900/2, 3905/2;
30) Pana [redacted] dz. nr 4326/2;
31) Pana [redacted] dz. nr 4327;

dotyczące terenów dróg lokalnych oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5KDL i 6KDL.

Uwagi dotyczą:

zmiany przebiegu dróg 5KDL i 6KDL zgodnie z alternatywnym przebiegiem wskazanym na załączniku graficznym do pisma – jako naturalne przedłużenie ul. Potokowej po działce nr 3950/4, która jest wyznaczoną drogą od dekad, gdyż nowe przebiegi dróg są kontrowersyjne dla właścicieli gruntów przez które przebiegają.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowaniu nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenie ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywają tu projektowane drogi lokalne 5KDL oraz 6KDL. Tereny pod nie przeznaczone wytyczono tak, aby mogły pełnić założone funkcję a jednocześnie możliwie najmniej ograniczały zagospodarowanie działek, przez które przebiegają. Przebieg dróg, w tym kręty przebieg drogi 5KDL, zostały wskazane w sposób optymalny do możliwości jakie daje ukształtowanie terenu, tj. duże nachylenia terenu sięgające nawet 12-14%, a także istniejące zagospodarowanie – istniejące budynki. Ich parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości umożliwiającej transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę konieczność zastosowania nasypów lub wykopów.

Realizacja dróg ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym zwiększyć bezpieczeństwo mieszkańców poprzez lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i co istotne umożliwić obsługę transportem zbiorowym.

Droga oznaczona symbolem 6KDL stanowi zabezpieczenie interesów miasta i jego mieszkańców – jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą

usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki), dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. Przy wyznaczaniu jej przebiegu uwzględniono dodatkowo kierunki zagospodarowania określone w Studium, tj. obszar zieleni ekologicznej (C. EZ) wskazany w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta Rzeszowa, w których infrastruktura techniczna i transportowa, w tym drogi lokalne jest dopuszczona.

Zaproponowana alternatywa, aby istniejąca od dekad, wąska, na fragmencie gruntowa droga (po działce nr 3950/4 obr.222) spełniła założone funkcje projektowanych dróg 5KDL i 6KDL – dróg lokalnych umożliwiających prowadzenie transportu drogowego, o charakterze nawet międzyosiedlowym (droga 6KDL) - jest chybiona. Wariant poszerzenia istniejącego użytku drogowego na działce nr 3950/4 był analizowany we wstępnych pracach na projektem planu miejscowego. Istniejące zagospodarowanie, w szczególności istniejące budynki zlokalizowane przy tej drodze w jej zachodnim odcinku, bez konieczności wyburzeń (budynki mieszkalne o numerach Słoneczny Stok 117 oraz 121), zbliżenia do istniejącej zabudowy nie pozwalają poszerzyć istniejącej drogi nawet do parametrów drogi dojazdowej, a tym bardziej drogi lokalnej pozwalającej na poprowadzenie nią transportu zbiorowego, a także na wykształcenie prawidłowego i bezpiecznego skrzyżowania z ul. Słoneczny Stok.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

72. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r., pismem w dwóch kopiach), dotyczące:

1) wyłączenia nieruchomości nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka-Południe w Rzeszowie;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U w granicach działek nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

1) wyłączenia nieruchomości nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka-Południe w Rzeszowie, tj. nieruchomości zlokalizowanych na terenach oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 1MW-U, 3KP (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 6KP), 8MW (na drugim wyłożeniu fragment terenu, na którym położone są w/w działki oznaczony jest symbolem 6U) oraz 3KDG;

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag:

2) wprowadzenia do projektu planu miejscowego zmian w zakresie:
   a) zmiany w części tekstowej i części graficznej projektu planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów nadziemnych od strony pasa drogowego i określenie jej w odległości 8 m zamiast 25 m, (§ 4 pkt 3 a, b i c - przepisy ogólne oraz § 26 ust.1 dotyczący terenu 1MW-U),
   b) dopuszczenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MW-U (§ 26 ust.1) na teren usług handlu wielkopowierzchniowego oraz parkingów,
   c) zmianę minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy na terenie 1MW-U (§ 26 ust.1) z 40% do 30%,

d) zmianę wysokości zabudowy na terenie 1MW-U (§ 26 ust.1) z 14 m do 35 m –
e) teren nieruchomości w Studium zlokalizowany jest na obszarze B.M.2 i na tej podstawie dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym wysokości zabudowy powyżej 14 m.
f) braku zgody na ograniczanie gabarytów obiektów na terenie 1MW-U (§ 26 ust.1) poprzez ilość kondygnacji nadziemnych do 4 – brak podstaw do ograniczania liczby kondygnacji obiektów,
g) zmianę maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej na terenie 1MW-U (§ 26 ust.1) z 60% na nie większy niż: - wartości nie podano,

*(*przytoczona systematyzacja przepisów dotyczy projektu planu miejscowego w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r. – pierwsze wyłożenie)*

Sposób rozpatrzenia uwag:

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

Uzasadnienie:

Ad 1

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm. 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.) osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Zakres przedmiotowy tego projektu ustala art. 15 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uwaga dotycząca wyłączenia nieruchomości nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie nie dotyczy projektu planu i jego ustaleń. Jest bezprzedmiotowa. Dodatkowo przeważająca część nieruchomości zlokalizowana jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonego 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.), tj. na terenie oznaczonym w projekcie planu miejscowego jako oznaczenie informacyjne symbolem **KDG.1**.

Wobec powyższego uwagi, nie uwzględnia się.

Ad 2

Ad 2a

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym linii zabudowy od strony terenu drogi głównej 3KDG, służy określeniu dopuszczalnego zasięgu sytuowania projektowanej zabudowy, zapewniając jej uporządkowane kształtowanie.

Przy ich ustalaniu wzięto pod uwagę przyszły kontekst przestrzenny, w szczególności tutaj bezpośrednie sąsiedztwo drogi głównej (zaprojektowanej w mpzp nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II). Droga tej kategorii będzie charakteryzowała się intensywnym

i dużym obciążeniem komunikacyjnym, wpływającym na otoczenie. Odsunięcie budynków ma za zadanie minimalizować ewentualne uciążliwości, dlatego nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 20 m pasa drogowego. W powstałym buforze możliwa byłaby realizacja innych niezbędnych elementów zagospodarowania jak parkingi, zieleń, w tym np. w formie szpalerów drzew.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony terenu drogi oznaczonego symbolem 3KDG, w kierunku tej oraz terenu **KDG.1** o odległość od ok. 7 m do ok. 11 m. Przyjęto przy tym zasadę zachowania odległości min. 30 m od krawędzi projektowanej jezdni drogi głównej zakładając jej osiowy przebieg na terenie **KDG*.1*. Jest to odległość, która powinna nadal zapewnić warunki nieprzekraczania norm hałasu wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Ad 2b

Nie jest możliwe dopuszczenie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1MW-U (§ 26 ust.1) na teren usług handlu wielkopowierzchniowego, gdyż jest to niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023), którego ustalenia, 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.

Owszem obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) jednoznacznie określają, że lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy art. 10 ust 3a (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.) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią jednak także, że jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, obszary usytuowania takich obiektów powinny być określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obowiązujące regulacje prawne wymagają zatem, aby zagospodarowanie nieruchomości wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi stanowiło element polityki przestrzennej gminy opisanej w studium, a następnie uszczegółowionej w planie miejscowym. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa na obszarze B.M.2, na którym zlokalizowane są nieruchomości nr 3662/5, 3662/6, 3662/2 obr. 222 w tym teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U, nie dopuszczono ich sytuowania.

Projekt planu miejscowego, ze względu na podstawowe przeznaczenie terenu 1MW-U jakimi są: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi nie przewiduje kolejnego alternatywnego dla niego przeznaczenia, w tym parkingów, rozumianych jako niezależna funkcja. Ustalenia planu nie wykluczają lokalizacji parkingów, które będą służyć funkcji mieszkaniowej i usługowej. Mogą być one lokalizowane na poziomie terenu, w garażu wielostanowiskowym lub podziemnym. Zmiana ustaleń jest nieuzasadniona.

Ad 2c-g

Wskazana przez składającego uwagę, na terenie 1MW-U, zmiana minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy z 40% do 30% oraz zmiana wysokości zabudowy

z 14 m do 35 m są niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). 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. Zgodnie ze Studium teren 1MW-U zlokalizowany jest na obszarze mieszkaniowym B.M.2. Studium wskazuje jakie funkcje mogą być w jego granicach lokalizowane i jakim parametrom powinny odpowiadać. (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska). Studium stawia wymóg, aby minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze B.M.2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosił co najmniej 40%. Studium nie daje również możliwości ustalenia w planie miejscowym na terenie 1MW-U maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 35 m. W studium wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarach B.M.2 została ograniczona do 14 m a zabudowy usługowej do 20 m.

Dla terenu 1MW-U ze względu na potrzebę harmonijnego kształtowania przestrzeni i jej ochronę, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 2, wysokość zabudowy ograniczono nie tylko poprzez wysokość zabudowy (14 m – zgodnie ze studium) ale również ograniczając gabaryt tej zabudowy poprzez ilość kondygnacji nadziemnych. Wymóg ustalania gabarytów obiektów wynika z art. 15 ust. 2 pkt 6. Z uwagi na brak jednoznacznej definicji gabarytu obiektu, w planach miejscowych opracowywanych dla miasta Rzeszowa, przyjęto zazwyczaj określać go m.in. poprzez ilość kondygnacji, która ma realny wpływ na ostateczna bryłę budynku i wygląd elewacji. Uwzględniono istniejący i projektowany kontekst przestrzenny w postaci niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości nie przekraczającej 11 m i zazwyczaj dwóch kondygnacji.

Przyjęte w planie ustalenia mają na celu kształtowanie w granicach obszaru objętego projektem planu i jego sąsiedztwie spójnej przestrzennie jednostki mieszkaniowej, dobrej do życia dla przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji. W sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą. Decyzje przestrzenne uwzględniają kierunki wskazane w Studium dla terenów M w strefie miejskiej B (rozdział III.2.1.2. strefa B – miejska) tj. harmonijnego kształtowania styków zabudowy o różnych funkcjach lub wysokościach, w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa poprze m.in. stopniowanie wysokości sąsiadującej ze sobą zabudowy.

Uwagę dotyczącą zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nie uwzględnia się. Składający uwagę wyróżnił ten parametr kolorem czerwonym, jak inne uwagi, ale nie wyartykułował na czym miałaby polegać w/w zmiana.

Wobec powyższego uwag do których odniesiono się w Ad 2 nie uwzględnia się w części.

---

73. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. – pismo w dwóch kopiach).

74. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. – pismo w dwóch kopiach),

dotyczące:

1) wyłączenia nieruchomości nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/1, 3648/2 oraz 3648/3 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie;
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL,
3) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP),
4) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,
5) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW), w granicach działek nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/1, 3648/2 oraz 3648/3 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

1) wyłączenia nieruchomości nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/1, 3648/2 oraz 3648/3 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie;

w przypadku nieuwzględnienia uwagi zawartej w pkt 1, uwzględnienie poniższych uwag:

2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL – zmiany linii rozgraniczających teren i zmiany szerokości pasa drogowego, zgodnie z umową zawartą z Gminą – miasto Rzeszów, z 32 m do 20 m, z dopuszczeniem możliwości lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż drogi;

3) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP) - zmiany przebiegu zgodnie z załącznikiem graficznym do pisma składającego uwagę;

4) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP – zmiana jego zasięgu zgodnie z załącznikiem graficznym do pisma składającego uwagę;

5) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW), ustalonych dla nich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym:

   a) zmiana linii rozgraniczających tereny 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW) – w dostosowaniu do skorygowanego przebiegu drogi 1KDL, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP)oraz terenu zieleni urządzonej 1ZP i podziału ich na inwestycje realizowane lub planowane przez inwestora,
   b) zmiana zasad podziału wewnętrznego terenu 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) - usunięcie podziału na części terenu o zróżnicowanej maksymalnej

wysokości od 12 m do 35 m, likwidacja części terenu [kr-zp] wskazanej do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub zieleń urządzoną i podzielenie terenu tylko na dwie części o maksymalnej wysokości 25 m oraz 60 m,

c) minimalnego udziału powierzchni biologicznie – zmiany zapisów § 18 ust.2 pkt 6 lit. a oraz § 19 ust.2 pkt 6 lit. a dla terenów 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW) oraz 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej i jego zmniejszenia z 40% do 25%, a także wykreślenia wyrażenia „w tym zieleni elementarnej”,

d) zmiany wysokości zabudowy:
   - zapisów § 18 ust.2 pkt 1 lit a oraz b, pkt 7 lit a – zmiany wysokości zabudowy na terenie 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW) oraz 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW) na części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej symbolem [20] z 20 m do 25 m,
   - zapisów § 19 ust.2 pkt 1, pkt 7 – zmiany wysokości zabudowy na terenie 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) - usunięcie podziału na części terenów o zróżnicowanej maksymalnej wysokości od 12 m do 35 m, oraz część terenu [kr-zp] wskazanej do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub zieleń urządzoną i podzielenie terenu tylko na dwie części o maksymalnej wysokości 25 m oraz 60 m,

e) zmiany gabarytów obiektów:
   - zapisów § 18 ust.2 pkt 8 lit a - zmiany gabarytów obiektów na części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego z terenu 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW) i oznaczonej symbolem [20] oraz na terenie 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW) z maksymalnie 6 kondygnacji do maksymalnie 7 kondygnacji,
   - zapisów § 19 ust.2 pkt 1, pkt 8 - zmiany gabarytów obiektów na terenie 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) - usunięcie podziału na części terenów o zróżnicowanej maksymalnej wysokości od 12 m do 35 m, oraz część terenu [kr-zp] wskazanej do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub zieleń urządzoną i podzielenie terenu tylko na dwie części o maksymalnej wysokości 25 m oraz 60 m i odpowiednio maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych 6 i 18,

f) zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług na terenie 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) – zmiany zapisów § 19 ust.2 pkt 5 lit a – i jego zwiększenia z 50% do 60%,

g) zmiany maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
   - zmiany zapisów § 18 ust.2 pkt 5 lit a – dla terenów symbolami 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW) oraz 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW) zwiększenie wskaźnika z 1,25 na 2,5,
   - zmiany zapisów §19 ust.2 pkt 5 lit a – zmian maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na terenie 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) o zasięgu skorygowanym według załącznika graficznego i zwiększenie wskaźnika z 2,0 na 3,5,

h) zmiany zapisów § 19 ust.2 pkt 9 – likwidacja na terenie 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego oznaczonej symbolem [kr-zp] wskazanej do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub zieleń urządzoną i zastąpienie go terenem zieleni urządzonej [zp] w innej lokalizacji (teren [zp] wskazany na terenach: 1ZP, 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW), na którym możliwa będzie lokalizacja stacji transformatorowej, agregatów prądotwórczych i zbiorników retencyjnych,
i) korekty linii zabudowy wyznaczonych na terenach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz symbolem 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) zgodnie z załącznikiem graficznym,
j) zmiany zasad lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego:
   – zmiany zapisów § 19 ust.2 pkt 2 (dotyczy terenu 5MW oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) tj. usług i dopuszczenie usług nie tylko w parterach budynków, ale również, na kondygnacjach ogólnodostępnych nad poziomem terenu, tj. parter i wyższe kondygnacje,
   – zmiany zapisów § 18 ust.2 pkt 9 lit b oraz § 19 ust.2 pkt 9 lit b (dotyczy terenów 4 MW oraz 5MW oznaczonych na drugim wyłożeniu odpowiednio symbolem 3MW oraz 4MW) – zmiany zasad lokalizacji terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i określonej minimalnej szerokości drogi wewnętrznej z 6 m na 5 m,
   – zmiany zapisów § 18 ust.2 pkt 9 lit c oraz § 19 ust.2 pkt 9 lit c (dotyczy terenów 4MW oraz 5MW oznaczonych na drugim wyłożeniu odpowiednio symbolem 3MW oraz 4MW) – zmiany zasad lokalizacji terenu komunikacji pieszo-rowerowej i określonej minimalnej szerokości drogi dla pieszych z nie mniejszej niż 2 m na nie mniejszą niż 1,5 m oraz wykreślenie ustaleń zawartych w lit. b i c dotyczących szerokości drogi dla rowerów i drogi dla pieszych i rowerów,
   – zmiany zapisów §19 ust.2 pkt 9 lit e (dotyczy terenu 5MW oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) – zmiany zasad lokalizacji terenu zieleni urządzonej i dopuszczenie na terenie placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych – część placu może być utwardzona;
k) zmiany zapisów dotyczących sposobu realizacji miejsc do parkowania – likwidacja zapisu ograniczającego garaże do podziemnych;
l) uwzględnienie na mapie budynku istniejącego, objętego pozwoleniem na budowę nr 425/2024, znak AR-P.6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienionego Decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025.

*(*przytoczona systematyzacja przepisów dotyczy projektu planu miejscowego w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r. – pierwsze wyłożenie)*

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się – w zakresie pkt 1,
- nie uwzględnia się w części w zakresie pkt 2-5.

Uzasadnienie:

Ad 1

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026r. poz. 538, z późn. zm.), osoby fizyczne i prawne oraz organizacyjne

nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Zakres przedmiotowy tego projektu ustala art. 15 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uwaga dotycząca wyłączenia nieruchomości nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/1, 3648/2 oraz 3648/3 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie nie dotyczy projektu planu i jego ustaleń. Jest bezprzedmiotowa.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Nie jest uzasadnione uwzględnienie uwagi dotyczącej korekty szerokości projektowanej drogi lokalnej 1KDL z 32 m do 20 m. Celem opracowania planu miejscowego jest, zgodnie z intencja uchwały nr LXXIV/1600/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie, kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby tej części miasta.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. W granicach obszaru planu wyznaczono również tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Duży udział na obszarze ma zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, generująca ponad 70% jego mieszkańców, w tym również w granicach intensywnych zamierzeń inwestycyjnych składającego uwagę. Ilość mieszkańców może zatem docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który nakazuje przy sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym również transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 1KDL, stanowiąca podstawowy element układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu miejscowego. Jest kontynuacją drogi lokalnej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj.

Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.). Parametry i szerokość drogi 1KDL ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej prowadzącej transport zbiorowy. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Na jej szerokość istotnie wpływają uwarunkowania terenowe generujące konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Droga wewnętrzna, o której mowa w piśmie składającego uwagę będąca przedmiotem umowy z Miastem Rzeszów może być jej pierwszym etapem, odpowiadającym wyłącznie na doraźne potrzeby realizowanych przy niej budynków. Nie będzie ona jednak odpowiadać na szersze potrzeby rozwijającej się jednostki mieszkaniowej, jak również wymagań w zakresie prowadzenia transportu drogowego. Jej zasięg mieści się w granicach terenu 1KDL.

Projekt planu nie wprowadza ustaleń zakazujących lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym 1KDL. Podstawową jednak rolą drogi 1KDL jest obsługa komunikacyjna terenów przewidzianych pod zabudowę. Priorytetem jest realizacja podstawowych elementów drogi. Miejsca postojowe, które będą w nich zlokalizowane mają charakter drugorzędny. Przyjęta szerokość pozwala na realizacje wszystkich wymagań przyjętych dla drogi. Ostateczne rozwiązania przekroju drogi będą wynikały z przyjętej na etapie realizacyjnym niwelety.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez niewielką korektę niwelety drogi wraz z odcinkowym zawężeniem pasa drogowego, uwzględniającą zamierzenia podmiotu składającego uwagę, tj. inwestycję realizowaną na części działek nr 3641, 3644/2, 3645 oraz 3648/2, a także inwestycję, która uzyskała pozwolenie na budowę na działkach nr 3641, 3644/2, 3645 i 3648/2. Dla przedmiotowej drogi zmniejszono dodatkowo parametr minimalnej szerokości jezdni z 7,0 m do 6,5 m. Nie jest uzasadnione jednak zmniejszenie szerokości drogi co do zasady do 20 m, w formie w jakiej wskazano w piśmie składającego uwagę. Przyjęta w projekcie planu miejscowego szerokość pozwala na realizację wszystkich wymagań przyjętych dla drogi tej klasy i jej roli w układzie transportowym osiedla, co nie byłoby możliwe w przypadku pasa 20 m szerokości.

Pomimo wprowadzonej zmiany droga nadal będzie mogła pełnić zakładaną funkcję korytarza transportu zbiorowego. Zachowana zostaje również możliwość realizacji niezbędnych elementów drogi lokalnej, takich jak chodnik oraz ścieżka rowerowa, w granicach terenu przeznaczonego pod drogę.

Korekta ustaleń projektu planu, przyjęta po pierwszym wyłożeniu w tym zakresie pozwoli jednak na ograniczenie wpływu przyjętego w projekcie planu miejscowego rozwiązania drogowego na zakres planowanego zamierzenia inwestycyjnego, w szczególności w odniesieniu do lokalizowanej zabudowy.

Ostateczne rozwiązania przekroju drogi będą wynikały z przyjętej na etapie realizacyjnym niwelety.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 3 i 4

Niezasadna jest korekta zmiany przebiegu terenu drogi wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR (po pierwszym wyłożeniu teren KR zlikwidowano i włączono go do terenu 5MW), zgodnie z propozycją składającego uwagę, tj. włączenie jej do ul. Pańskiej i w konsekwencji zmiany zasięgu terenu 1ZP. Droga 1KR (pierwsze wyłożenie) była elementem ciągu drogowego, na który składały się tereny 1KR, 3KDG oraz 2KDZ (po drugim wyłożeniu część terenu drogi zbiorczej oznaczona symbolem 7KDL), stanowiącego alternatywę dla ul. Pańskiej, stąd jego włączenie do projektowanej drogi 1KDL. Korekta przebiegu ograniczyłaby w istotny sposób teren zieleni osiedlowej 1ZP wyznaczony zgodnie ze wskazaniem i standardami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023).

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Ze względu na ograniczoną rolę terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR w systemie komunikacyjnym tej części osiedla, mając jednocześnie na uwadze realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnie z pozwoleniem na budowę nr 425/2024 z dnia 21 sierpnia 2024 r. (AR.6740.68.81.2021.BS68) i niezbędne elementy tej inwestycji jak np. plac zabaw, uwagę uwzględniono częściowo poprzez likwidację terenu 1KR. Część terenu 1KR oraz część terenu 1ZP, w granicach działki nr 3648/3, włączono do terenu zabudowy mieszkaniowej 3MW (podczas pierwszego wyłożenia oznaczonego symbolem 4MW) jako część tego terenu wskazaną do zagospodarowania pod zieleń. Taka korekta nie ograniczy powierzchni zielonej zieleni i zachowa istniejące obniżenie dolinne niezabudowanym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 5

Ad 5 lit. a-i

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie zharmonizowanej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla aktualnych i przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanym charakterze, a także zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa, a jej wysokość i intensywność rośnie w miarę oddalania się od niej. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę. W myśl tej zasady dokonano również podziału na poszczególne tereny zabudowy mieszkaniowej: 3MW (po drugim wyłożeniu część terenu 2MW oraz 4MW), 4MW (po drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW) oraz 5MW (po drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW), różnicując jej pod względem wysokości ustalonej od 13 m do 35 m, a także gabarytów i intensywności. Przyjęte decyzje przestrzenne uwzględniają kierunki wskazane w Studium dla obszarów M w strefie miejskiej B (rozdział III.2.1.2. strefa B – miejska), tj. harmonijnego kształtowania styków zabudowy o różnych funkcjach lub wysokościach, w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa poprzez m.in. stopniowanie wysokości sąsiadującej ze sobą zabudowy. Pozwala to na eliminację ewentualnych konfliktów przestrzennych i społecznych.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, i ponownej analizie uwag odrzuconych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w związku z częściowym uwzględnieniem uwag, o których mowa w w/w pkt 2, 3 oraz 4 uzasadniona była korekta linii rozgraniczających tereny 3MW, 4MW, 5MW oraz 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczonych symbolami odpowiednio 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW) , w dostosowaniu do sposobu ich rozpatrzenia. Aby nowe wydzielenia terenów były bliższe podziałom na zamierzenia inwestycyjne składającego uwagę wprowadzono dodatkowo korektę linii rozgraniczających pomiędzy terenami 2MW oraz 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) i poprowadzenie jej w granicy zamierzeń inwestycyjnych, tj. w granicy działek 3645/2 oraz 3648/2. W ich konsekwencji zlikwidowano teren 3MW, dołączając go w przewadze do terenu 2MW. W granice terenu 4MW (oznaczonego podczas drugiego wyłożenia symbolem 3MW) włączono fragment terenu zieleni urządzonej 1ZP i zlikwidowany fragment terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

Ze względu na wydane pozwolenie na budowę nr 425/2024 z dnia 21 sierpnia 2024 r. (AR.6740.68.81.2021.BS68) i realizowany z nim w zgodzie budynek mieszkalny, uwzględniono uwagę dotyczącą terenu 4MW (teren podczas drugiego wyłożenia oznaczony symbolem 3MW) i zwiększenia ustalonej dla niego maksymalnej wysokości zabudowy z 20 m do 25 m oraz gabarytów obiektów z nie

więcej niż 6 do nie więcej niż 7 kondygnacji, a także dostosowania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i zwiększenia jej z 1,25 do 1,75 (tj. intensywności wynikającej z zagospodarowania wskazanego w decyzji).

Ze względu na zaawansowane prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę nr 394/2024 z dnia 6 sierpnia 2024 r. (AR-P.6740.42.2024.MJ15), zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie zasad podziału terenu 5MW (oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) na części terenów o różnych zasadach zagospodarowania i różnej wysokości (części terenów oznaczone symbolami: [kr-zp], [12], [20], [25] oraz [35]) i zastąpienie go podziałem na dwie części wskazujące na ograniczenie na nich wysokości zabudowy do 20 m oraz 35 m i odpowiadające jej gabaryty obiektów wyrażone w ilościach kondygnacji. Pozwoli to na utrzymanie zasady dotychczasowej kompozycji przestrzennej i intencji harmonijnego kształtowania zabudowy, i zachowanie jednocześnie zgodności z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w Studium. Wysokość 35 m jest maksymalną wysokością jaką dopuszcza Studium dla w/w terenów (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska, tabela 35). Wysokość 60 m wnioskowana przez składającego uwagę jest nie tylko nieuzasadniona przestrzennie, ale i niezgodna ze studium, które jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną gminy.

W dostosowaniu do wysokości i kontekstu przestrzennego dla terenu dostosowano również gabaryty obiektów wyrażone w ilościach kondygnacji jak również nadziemne intensywności zabudowy poszczególnych terenów. Na terenie 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczonego symbolem 4MW) przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na jaką pozwala studium tj. 2,0. Przyjęcie wyższej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, tj. wnioskowanych przez składającego uwagę na poziomie 2,5 i 3,5 jest nie tylko nieuzasadnione przestrzennie, ale i niezgodne ze studium.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach 3MW (podczas drugiego wyłożenia oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (podczas drugiego wyłożenia oznaczony symbolem 3MW) oraz 5MW (podczas drugiego wyłożenia oznaczony symbolem 4MW) określono również maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie ze Studium udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejszy niż 40% (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska, tabela 35).

Niezbędnym elementem zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jest również zieleń o charakterze elementarnym, blisko związanym z konkretną zabudową, której wymóg wynika ze Studium i ustalonych w nim standardów urbanistycznych (rozdział III.3.1.3. mieszkańcy i infrastruktura społeczna, w tym tabela 42). Zatem obniżenie parametrów powierzchni biologicznie czynnej do 25%, jak również rezygnacja z zieleni elementarnej nie jest zasadna.

Ustalony maksymalny udział powierzchni zabudowy, tj. 50% jest odpowiedni do funkcji terenów oznaczonych symbolem MW jaką jest zabudowa mieszkaniowa. Pozwala na intensywne zagospodarowanie terenu a jednocześnie ukształtowanie przestrzeni dobrej do życia dla jej przyszłych mieszkańców.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego ustalenia, w szczególności w zakresie przeznaczenia, kształtowania wysokości zabudowy i jej parametrów (powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy), wyłączenia niektórych terenów z zabudowy poprzez wskazanie odpowiedniego sposobu ich zagospodarowania np. pod zieleń urządzoną, niską zabudowę jednorodzinną lub poprzez kształtowanie linii zabudowy uwzględniają m.in. uwarunkowania aerosanitarne obszaru objętego planem, w tym również fakt, że w Rzeszowie dominują zachodnie i południowo-zachodnie kierunki wiatrów. Spójne są także z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium (rozdział III.3.3 Środowisko i odporność na zmiany klimatu), wskazującej jako istotne dążenie do ograniczenia przyrostu terenów uszczelnionych na rzecz powiększania terenów biologicznie

czynnych. Mają bowiem udział w przeciwdziałania negatywnym skutkom zmiany klimatu ułatwiając adaptację miasta do postępujących zmian klimatu. Wspomagają lokalny system przyrodniczo-klimatyczny stwarzając warunki sprzyjające cyrkulacji powietrza, zapobieganiu powstania tzw. miejskich wysp ciepła, utrzymaniu dobrych warunków mikroklimatycznych i zdrowotnych. Będą miały wpływ również na podniesienie walorów estetycznych przestrzeni, czy raczej zachowanie istniejących walorów krajobrazowych.

Powyższe istotne zagadnienia miały również wpływ na kształtowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy. Przy jej ustalaniu, niezależnie od przebiegu istniejących sieci gazowych wysokiego ciśnienia, wzięto pod uwagę przyszły kontekst przestrzenny, w szczególności bezpośrednie sąsiedztwo drogi lokalnej 1KDL, a także w możliwym zakresie projekty zamierzeń inwestycyjnych zgodnie z decyzjami AR.6740.68.81.2021.BS68 oraz AR-P.6740.42.2024.MJ15. Linie odsunięto na odległość pozwalającą na prawidłowe użytkowanie drogi jak i bezpieczeństwo mieszkańców terenów sąsiadujących z drogą.

W świetle art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej u.p.z.p. w brzmieniu nadanym nowelizacją z dnia 24 września 2023 r. – plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli na obszarze, którego dotyczy procedura planistyczna, wydane zostało ostateczne pozwolenie na budowę (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy), okoliczność ta pozostaje bez znaczenia prawnego dla treści przyszłego planu. Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego sposobu zagospodarowania terenu odpowiadającego treści decyzji o warunkach, na której oparte zostało powyższe pozwolenie na budowę, ale wbrew treści Studium, prowadziłoby do rażącego naruszenia procedury uchwalenia planu. Uchwalenie dla danego terenu planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie będzie skutkować stwierdzeniem wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli na jej podstawie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, co wynika z treści art. 65 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 2 u.p.z.p. W konsekwencji wydane już ostateczne pozwolenie na budowę pozostanie w obrocie prawnym także wówczas, jeżeli treść uchwalanego planu miejscowego nie będzie przewidywać takiego samego sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się w części

Ad 5 lit. j

Projekt planu miejscowego, m.in. dla terenów 3MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 3MW) oraz 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW), oprócz podstawowego przeznaczenia terenu wprowadza klasy przeznaczeń uzupełniających. Są nimi m.in. komunikacja drogowa wewnętrzna, komunikacja pieszo-rowerowa czy zieleń urządzona. Jest to przeznaczenie, które może, ale nie musi występować na terenie. Nie jest to przeznaczenie, które wiąże się z przeznaczeniem ogólnym rozumianym jako całość techniczno-użytkowa (wymagane przepisami odrębnymi dojazdy, dojścia do budynków, wymagane ustaleniami planu powierzchnie biologicznie czynne, miejsca parkingowe itp.). Jest to przeznaczenie, które może funkcjonować niezależnie od funkcji podstawowej i służyć również innym użytkownikom drogi jako funkcje ogólnodostępne. W obszarze planu ustalono dla nich jednakowe wymagania. Dlatego zmiana tych parametrów jest niecelowa.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, i ponownej analizie uwag odrzuconych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, mając na uwadze małe prawdopodobieństwo realizacji niektórych z w/w przeznaczeń oraz brak akceptacji składającego uwagę dla proponowanych ustaleń planu miejscowego w projekcie planu zmieniono ustalenia w tym zakresie. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, w granicach działek wymienionych w piśmie

składającego uwagę zrezygnowano z przeznaczenia uzupełniającego jakim jest komunikacja pieszo-rowerowa oraz zieleń urządzona. Dopuszczono także możliwość realizacji usług nie tylko w parterach budynków z funkcją mieszkalną, ale na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 5 lit. k

Garaże podziemne są rozwiązaniem korzystniejszym dla zagospodarowania przestrzeni niż garaże naziemne. Umożliwiają efektywne wykorzystanie terenu, nie zajmując powierzchni gruntu, którą można przeznaczyć na cele rekreacyjne, zieleń, dodatkową zabudowę mieszkaniową. W ten sposób sprzyjają tworzeniu bardziej funkcjonalnych i przyjaznych mieszkańcom przestrzeni miejskich. Garaże podziemne mają pozytywny wpływ na estetykę otoczenia, dzięki czemu nie dominują w krajobrazie. Stropy garaży podziemnych mogą być zagospodarowane jako tereny zielone, co zwiększa powierzchnię biologicznie czynną i sprzyja retencji wód opadowych.

Nie bez znaczenia pozostaje również aspekt bezpieczeństwa i komfortu użytkowników. Garaże podziemne pozwalają na wyprowadzenie części ruchu samochodowego z przestrzeni użytkowych, co redukuje hałas, zanieczyszczenia powietrza i ryzyko kolizji z pieszymi, a tym samym poprawia jakość życia mieszkańców. Takie rozwiązanie będzie lepiej służy mieszkańcom.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5 lit. l

Nie ma podstaw do uwzględnienia budynku realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę nr 425/2024, znak 6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienionego Decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025 na terenie 4MW jako budynku istniejącego.
Na obecnym etapie prac budowlanych realizowany obiekt, w świetle obowiązujących przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.) nie spełnia warunków zakwalifikowania go jako budynek istniejący a wyłącznie jako budowę.

Zgodnie z art. 57 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 418) budynek staje się budynkiem istniejącym, gdy zakończyła się jego budowa a obiekt spełnia niezbędne warunki formalne, w szczególności:

- inwestor dokonał zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego,
- wykonano dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, w tym mapę, o której mowa w art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu sporządzone przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii,
- obiekt uzyskał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie z uwagi na to, iż zgodnie z art. 55 ww. ustawy przedmiotowa budowa zaliczona jest do kategorii XIII (tj. obiekt budowlany inny niż budynek mieszkalny jednorodzinny),
- protokoły badań i sprawdzeń przyłączy i instalacji, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

75. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 21 maja 2025 r. (data wpływu 23 maja 2025 r. – pismo w dwóch kopiach), dotyczące:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW oraz 3MW (na drugim wyłożeniu część terenów oznaczonych symbolami: 2MW oraz 4MW);
2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR-ZP (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenu 2MW),

w granicach działek nr 3641, 3644/2, 3645, 3648/2, 3644/3, 3642, 3644/8, 3644/4 oraz 3646/1 obr. 222.

Uwagi dotyczą:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW oraz 3MW (na drugim wyłożeniu część terenów oznaczonych symbolami: 2MW oraz 4MW), ustalonych dla nich zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym:
   a) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 25%,
   b) zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 13 m i 20 m na jednakową wysokość na obydwu terenach, tj. 35 m,
   c) zmiany gabarytów obiektów z nie większych niż 4 i 6 kondygnacji do jednakowej dla obydwu terenu ilości kondygnacji, tj. 10,
   d) zmiany długości elewacji budynków od strony od strony dróg 2KDD lub 3KDD z 15 m do 50 m,
   e) zmiany maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
      – na terenie 2MW - zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 50% do 80%,
      – na terenie 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW) - zwiększenia maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 50% do 90%,
   f) zmiany nadziemnej intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług:
      – dla terenu 2MW zmiana nadziemnej intensywności zabudowy z nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 0,85 na nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,3,
      – dla terenu 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW) zmiana nadziemnej intensywności zabudowy z nie mniejszej niż 0,5 i nie większej niż 0,85 na nie mniejszą niż 0,3 i nie większą niż 1,75,
   g) nieprzekraczalnych linii zabudowy – korekty linii wyznaczonych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW) – od strony przebiegu gazociągu sugerowana odległość to 15 m od granicy terenu,
   h) zmiany zasad lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, tj. infrastruktury technicznej i ograniczania wyodrębnionej dla nich powierzchni działki budowlanej,
   i) zmiany zapisów dotyczących sposobu realizacji miejsc do parkowania – likwidacja zapisu ograniczającego garaże do podziemnych;
2) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR-ZP (na drugim wyłożeniu część terenu oznaczonego symbolem 2MW) – likwidacji terenu i włączenie go do terenu 2MW;

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag nie uwzględnia się – w zakresie pkt 1,
- uwag nie uwzględnia się w części – w zakresie pkt 2

Uzasadnienie:

Ad 1

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie zharmonizowanej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla aktualnych i przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanym charakterze, a także zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w projekcie planu przyjęto, że jest ona niższa. Jej wysokość i intensywność rosną w miarę oddalania się od niej. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy, przyjęta długość elewacji budynków od strony ul. Pańskiej, pozwalają na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę, ograniczając konflikty przestrzenne i społeczne. W taki sposób dokonano również podziału na poszczególne tereny, w tym 2MW oraz 3MW (na drugim wyłożeniu część terenów oznaczonych symbolami 4MW oraz 2MW). Tereny te sąsiadują bezpośrednio z działkami, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, a na kolejne wydano pozwolenia na budowę. Teren 2MW wcina się pomiędzy zabudowę jednorodzinną istniejącą o wysokości nie przekraczającej 10 m, a zazwyczaj jeszcze niższą oraz taką zabudowę projektowaną. Z tego powodu, na terenie 2WM, ograniczono wysokość zabudowy wielorodzinnej do 13 m, co pozwala na realizację budynków o dwukrotnie większej ilości kondygnacji niż charakteryzują się budynki jednorodzinne, ale jednocześnie ekonomicznie wykorzystać teren. Przyjęte decyzje przestrzenne uwzględniają kierunki wskazane w Studium. Teren 2MW, zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym w Studium symbolem B.M.2 (rozdział III.2.1.2. strefa B – miejska), który to dokument ogranicza wysokość zabudowy mieszkaniowej do 14 m. Wysokość 35 m wnioskowana przez składającego uwagę jest nie tylko nieuzasadniona przestrzennie, ale i niezgodna ze Studium, które jest podstawowym dokumentem kreującym politykę przestrzenną miasta. Studium wskazuje na harmonijne kształtowanie styków zabudowy o różnych funkcjach lub wysokościach, w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa poprzez m.in. stopniowanie wysokości sąsiadującej ze sobą zabudowy, dlatego w/w teren 3MW (na drugim wyłożeniu część terenów oznaczonych symbolami 4MW oraz 2MW) został podzielony na dwie strefy wysokości 13 i 20 m, (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska).

W dostosowaniu do wysokości i kontekstu przestrzennego, w myśl polityki przestrzennej wyrażonej w Studium określono również gabaryty obiektów, wyrażone w ilościach kondygnacji jak również nadziemnej intensywności zabudowy poszczególnych terenów. Niższą intensywność, nie większą niż 0,85, maksymalną jaką dopuszcza Studium, ustalono w najbliższym sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. na terenie 2MW. Taki sam wskaźnik przyjęto na części terenu 3MW, dołączonej po pierwszym wyłożeniu do terenu 2MW. Na pozostałym terenie 3MW dołączonym po pierwszym wyłożeniu do terenu 4MW zastosowano wskaźnik dostosowany do parametrów terenu 4MW (na pierwszym wyłożeniu oznaczonego symbolem 5MW).

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach 2MW i 3MW określono również maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie ze Studium udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejszy niż 40% (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska, tabela 35). Zatem obniżenie parametrów powierzchni biologicznie czynnej do 25%, nie jest zasadne.

Ustalony maksymalny udział powierzchni zabudowy, tj. 50% jest odpowiedni do funkcji terenów 2MW i 3MW (w części dołączonej po pierwszym wyłożeniu do terenu 2MW) jaką jest zabudowa mieszkaniowa. Pozwala na intensywne zagospodarowanie terenu a jednocześnie ukształtowanie przestrzeni dobrej i zdrowej do życia dla jej przyszłych mieszkańców.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego ustalenia, w szczególności w zakresie przeznaczenia, kształtowania wysokości zabudowy i jej parametrów (powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy), wyłączenia niektórych terenów z zabudowy poprzez wskazanie odpowiedniego sposobu ich zagospodarowania np. pod zieleń urządzoną, niską zabudowę jednorodzinną lub poprzez kształtowanie linii zabudowy uwzględniają m.in. uwarunkowania aerosanitarne obszaru objętego planem, w tym również fakt, że w Rzeszowie dominują zachodnie i południowo-zachodnie kierunki wiatrów. Spójne są także z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium (rozdział III.3.3 Środowisko i odporność na zmiany klimatu), wskazującej jako istotne dążenie do ograniczenia przyrostu terenów uszczelnionych na rzecz powiększania terenów biologicznie czynnych. Mają bowiem udział w przeciwdziałania negatywnym skutkom zmiany klimatu ułatwiając adaptację miasta do postępujących zmian klimatu. Wspomagają lokalny system przyrodniczo-klimatyczny stwarzając warunki sprzyjające cyrkulacji powietrza, zapobieganiu powstania tzw. miejskich wysp ciepła, utrzymaniu dobrych warunków mikroklimatycznych i zdrowotnych. Będą miały wpływ również na podniesienie walorów estetycznych przestrzeni, czy raczej zachowanie istniejących walorów krajobrazowych. Aby nie zahamować korzyści jakie dają, projekt planu ogranicza szerokość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji do 35 m.

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano (niezależnie od przebiegu sieci, których lokalizacja może ulegać zmianie), aby porządkować lokalizację przyszłej zabudowy. Przy jej ustalaniu wzięto ponadto pod uwagę kontekst przestrzenny: bezpośrednie sąsiedztwo projektowanej drogi lokalnej 1KDL, ale przede wszystkim sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Pańskiej, a także takiej zabudowy projektowanej w ramach terenu 11MN (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 10MN).

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 1h

Nie znajduje uzasadnienia zmiana zasad lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego, tj. infrastruktury technicznej i likwidacji ograniczania wyodrębnionej dla nich powierzchni działki budowlanej. Celem planu było ograniczenie infrastruktury do tej nieuciążliwej, służącej zabudowie istniejącej i projektowanej w granicach planu miejscowego. Są nimi stacje gazowe, pompownie wody, pompownie ścieków, stacje trafo czy komory ciepłownicze. Nie wymagają one zazwyczaj działek o większej powierzchni niż kilka arów. Przyjęta maksymalna powierzchnia działki dla takiej funkcji, tj. 0,1 ha daje dużą elastyczność dla ich realizacji. Dodać należy, że w/w przeznaczenie uzupełniające nie jest tożsame z infrastrukturą techniczna jaką są sieci czy te elementy infrastruktury, które stanowią całość techniczno-użytkową poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, realizowanych w oparciu o podstawowe przeznaczenie terenów ustalone w projekcie planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 1i

Garaże podziemne są rozwiązaniem korzystniejszym dla zagospodarowania przestrzeni niż garaże naziemne. Umożliwiają efektywne wykorzystanie terenu, nie zajmując powierzchni gruntu, którą można przeznaczyć na cele rekreacyjne, zieleń, dodatkową zabudowę mieszkaniową. W ten sposób sprzyjają tworzeniu bardziej funkcjonalnych i przyjaznych mieszkańcom przestrzeni miejskich. Garaże podziemne mają pozytywny wpływ na estetykę otoczenia, nie dominują w krajobrazie. Stropy garaży podziemnych mogą być zagospodarowane jako tereny zielone, co zwiększa powierzchnię biologicznie czynną i sprzyja retencji wód opadowych.

Nie bez znaczenia pozostaje również aspekt bezpieczeństwa i komfortu użytkowników. Garaże podziemne pozwalają na wyprowadzenie części ruchu samochodowego z przestrzeni użytkowych, co redukuje hałas, zanieczyszczenia powietrza i ryzyko kolizji z pieszymi, a tym samym poprawia jakość życia mieszkańców. Takie rozwiązanie będzie lepiej służy mieszkańcom.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Z myślą o tym w projekcie planu wskazano nie tylko tereny przeznaczone pod zabudowę, lecz również tereny o przeznaczeniu wykluczającym zabudowę, w tym teren 1KR-ZP. Wyznaczono je przede wszystkim w celu uporządkowania przyszłego układu przestrzennego zabudowy, z uwzględnieniem kontekstu przestrzennego obszaru, w tym sąsiedztwa dróg oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności na terenie 11MN (oznaczonego na drugim wyłożeniu symbolem 10MN).

Tego typu tereny, wraz z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, mają pełnić funkcję przestrzennego bufora pomiędzy zabudową jednorodzinną a terenem 2MW, na którym dopuszcza się zabudowę o większej intensywności i wysokości. Odsunięcie lokalizacji budynków ma na celu uporządkowanie kompozycji przestrzennej oraz ograniczenie potencjalnych oddziaływań bardziej intensywnej zabudowy wielorodzinnej na sąsiednią zabudowę jednorodzinną.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, i ponownej analizie uwag odrzuconych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa zachowując ideę planu miejscowego skorygowano ustalenia projektu planu poprzez włączenie terenu 1KR-ZP do terenu 2MW. Utrzymano jego charakter jako terenu wyłączonego z zabudowy kubaturowej, częściowo zielonego (wydzielonego w ramach terenu 2MW liniami podziału wewnętrznego).

W powstałym buforze możliwa jest realizacja innych niezbędnych elementów zagospodarowania jak parkingi, zieleń np. w formie szpalerów, dojazdy wewnętrzne.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

76.Uwagi

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 23 maja 2025 r. (pismo w dwóch kopiach), dotyczące:

1) zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego,
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-U, a także terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu

miejscowego symbolem 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KPP).

Uwagi dotyczą:

1) zasięgu obszaru objętego projektem planu miejscowego, wnioskując, aby granica nie przebiegała środkiem nieruchomości objętych decyzja o warunkach zabudowy sygn.: AR.6730.68.46.2021.BS68;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MN (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MN), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 2MN-U, a także terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KPP), tj.:
   - i maksymalnego dostosowania ustaleń projektu planu miejscowego do decyzji WZ AR.6730.68.46.2021.BS68,
   - przebiegu drogi wewnętrznej do terenów zielonych po śladzie drogi wewnętrznej wydzielonej według podziału GE-E.6831.84.2024.K3

   jako współwłaścicielki działek nr 4392/2, 4355, 4356/2 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

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

Uzasadnienie:

Ad 1

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Zakres przedmiotowy tego projektu ustala art. 15 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uwaga dotycząca zmiany granic obszaru objętego projektem planu miejscowego nie dotyczy projektu planu. Jest bezprzedmiotowa.

Wobec powyższego uwagi, nie uwzględnia się.

Ad.2

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych 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 przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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 planu miejscowego. Ma ona charakter uznaniowy, czasowy i warunkowy – może zostać zmieniona lub wygaszona w określonych okolicznościach, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Nie jest możliwe uwzględnienie w całości ustaleń decyzji o warunkach zabudowy AR.6730.68.46.2021.BS68. Wpływają na to to przede wszystkim dwa tereny wydzielone w projekcie planu miejscowego: teren drogi dojazdowej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 6KR (oznaczenie z pierwszego wyłożenia – na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 1KPP).

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. 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. Słoneczny Stok. Wskazano pod ten cel teren oznaczony symbolem 4KDD. Parametry i szerokość pasa drogowego ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej. Przyjęta szerokość pasa drogowego zapewnienia prawidłowe i bezpieczne użytkowanie drogi.

Realizacja drogi o takich parametrach znacznie usprawni obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta.

System dróg publicznych ma uzupełniać niższa rangą komunikacja drogowa wewnętrzna KR. Zadaniem terenu 6KR było wskazanie dojazdu do działek, ale przede wszystkim dostępności do terenu zieleni 3ZP, który wyznaczono zgodnie ze standardami urbanistycznymi określającymi minimalne powierzchni terenów zieleni urządzonej o charakterze elementarnym i osiedlowym, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności w planach miejscowych. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe oraz tereny komunikacji drogowej o różnym charakterze.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającej uwagę. Zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie terenu 6KR (oznaczenie z terenu podczas pierwszego wyłożenia) poprzez zmianę rangi przedmiotowego rozwiązania komunikacyjnego, przy jednoczesnym podkreśleniu jego znaczenia dla zapewnienia powiązań pieszych. Zmieniono przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 6KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na teren

oznaczony symbolem 1KPP – teren komunikacji pieszej. Dopuszczono jednocześnie realizację komunikacji drogowej wewnętrznej oraz rowerowej jako przeznaczenia uzupełniającego, o charakterze fakultatywnym. Oznacza to, że w dalszym ciągu możliwe będzie urządzenie drogi wewnętrznej oraz drogi rowerowej, jednak wyłącznie jako rozwiązań dodatkowych, niewymaganych obligatoryjnie i realizowanych w zależności od potrzeb. Lokalizacja drogi wewnętrznej może okazać się zasadna przykładowo jedynie w południowej części terenu. W konsekwencji zmian dotyczących przeznaczenia terenu zwężono jego północny fragment oraz dostosowano przebiegu części południowej do aktualnych wydzieleń geodezyjnych. Wprowadzenie powyższych zmian pozwoli na lepsze dostosowanie ustaleń planu do wydanej decyzji administracyjnej.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się w części.

77.Uwagi

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 23 maja 2025 r. dotyczące: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U, oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP.

Uwagi dotyczą:

1) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW) oraz 1MW-U z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym szeregową;
2) braku zgody na zmianę wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów ustalonych dla budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), jeżeli będą takie uwagi;
3) wprowadzenie zieleni ochronnej lub regularnej w postaci szpaleru drzew lub krzewów oddzielających zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną, na obszarze 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolami 2MW oraz 4MW) i 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 1MW-U w celu oddzielenia różnych stref zabudowy;
4) zwiększenia wskaźnika miejsc do parkowania na terenach 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW), i 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), a także 1MW-U:
   - dla lokalu mieszkalnego z 1,2 do 1,7,
   - dla usług i biurowych powierzchni - nie mniej 3 miejsc na 40m^2;
5) utworzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami 2MW oraz 4MW) i 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW), 1MW-U terenów zielonych, wobec wątpliwej roli terenu 3ZP.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się

Uzasadnienie:
Ad 1 - 3

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa (tereny 2MW, 3MW – włączony częściowo do terenu 2MW), 1MW-U oraz części terenów 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) i 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) wydzielone liniami podziału wewnętrznego, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą, w szczególności zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na obszarze objętym projektem planu wskazano zatem tereny nie tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale również zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu część terenu oznaczonego symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW). Teren, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowana jest sukcesywnie również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane zostały dwa pozwolenia na taką zabudowę. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także 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.

Mając na uwadze powyższe, zastosowaną gradację wysokości zabudowy uwzględniającą kontekst przestrzenny, dostosowane do niej gabaryty obiektów i intensywności zabudowy, ograniczenie szerokości zabudowy od strony ul. Pańskiej nie jest niezbędne wprowadzenie szczególnych działań np. poprzez wprowadzenie zieleni ochronnej lub regularnej w postaci szpaleru drzew lub krzewów oddzielających zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4

Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki miejsc postojowych, odpowiednio do przeznaczenia terenu, funkcji obiektu czy rodzaju usługi, w tym w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usług zgodne są z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych, które zostało przyjęte, jak czytamy w § 1 tego zarządzenia, w celu ujednolicenia zapisów decyzji administracyjnych i aktów planowania przestrzennego. Zarządzenie podjęto zgodnie 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. (rozdział III.3.2.4.) dostosowując przyjęte parametry do lokalnych uwarunkowań.

Wskazane w piśmie tereny 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu część terenu oznaczonego symbolem 2MW oraz 4MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) oraz 1MW-U położone są w strefie urbanistycznej B-miejskiej (oznaczenie zgodne ze Studium) oraz w strefie dostępności komunikacyjnej IIA (oznaczenie zgodne z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta). Minimalną wartością dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny jest 1,2 miejsca do parkowania w strefie IIA. Są wartościami minimalnymi, które inwestor musi zapewnić w ramach swojej inwestycji. Zwiększanie liczby miejsc do parkowania jest wprost zachętą do korzystania z samochodu indywidualnego, co jest niezgodne z polityką transportową miasta. Polityka ta promuje wykorzystanie innych od samochodu indywidualnego środków transportu (przede wszystkim komunikacji miejskiej) w codziennych, powtarzalnych podróżach obligatoryjnych (przede wszystkim do pracy, szkoły, usług podstawowych). Skutkiem zdominowania miast przez transport samochodowy jest: kongestia (zjawisko natężenia ruchu przekraczającego przepustowość infrastruktury drogowej), zanieczyszczenie środowiska, hałas i drgania, wypadki, degradacja krajobrazu, dlatego zarządzanie systemem transportu miejskiego stanowi integralny element polityki rozwoju miasta, a dążenie do ograniczania konieczności korzystania z indywidualnego transportu samochodowego uzasadnione. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg, które dają możliwość przybliżyć transport zbiorowy do zabudowy mieszkaniowej (w szczególności droga 1KDL). Nie jest zasadne podniesienie tego wskaźnika również w odniesieniu do usług. Ich lokalizacja usług ograniczona jest do parterów, gdyż mają to być usługi o charakterze lokalnym umożliwiające zaspokajanie podstawowych potrzeb w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania.

Tym samym podniesienie wskaźnika uznaje się za niezasadne i uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5

Uwaga o wydzieleniu zieleni na terenach 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu część terenu oznaczonego symbolem 2MW oraz 4MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) czy 1MW-U nie jest uzasadniona. Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym tereny służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, w myśl dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, który Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), wskazującego, iż należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni terenów zieleni, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny. Razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Wyznaczone tereny zieleni elementarnej, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP mają odpowiadać na wymóg Studium w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność zabezpieczenia zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m^2 na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

---

78. Uwagi

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotyczące:

1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL;
2) terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD.

Uwagi dotyczą:

1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6KDL – zwężenie pasa drogowego lub jego przesunięcie w kierunku gminy Boguchwała;
2) terenu drogi dojazdowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDD – korekty przebiegu drogi – zwężenie jej, niewielkie odchylenie jej biegu i odsunięcie jej od istniejącego przy ul. Słoneczny Stok budynku mieszkalnego o nr 139 w kierunku północnym;

jako właściciela działek nr 3886 oraz 4322 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

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

Uzasadnienie:

Ad 1

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowaniu nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących jak np. ul. Słoneczny Stok (zarezerwowano na ten cel teren drogi dojazdowej 4KDD), ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 6KDL. Realizacja drogi ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawić bezpieczeństwo mieszkańców, zapewnić lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, umożliwi obsługę transportem zbiorowym. Droga jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki), dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. W drodze przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o szerokości odpowiadającej potrzebom transportu drogowego, chodnika, ciągu rowerowego oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto również pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów.

Droga 6KDL stanowi przedłużenie ul. Potokowej. Na jej przebieg wpływały również m.in. lokalizacja skrzyżowania ul Potokowej z projektowaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.) drogą główną, istniejące zagospodarowanie terenu, wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę. Uwzględniono również kierunki zagospodarowania określone w Studium, tj. obszary zieleni ekologicznej wskazane w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy miasta Rzeszowa. Drogę wskazano w taki sposób, aby uwzględnić wszystkie powyższe uwarunkowania w tym jak najmniejszą ingerencją w działki, przez które droga przebiega. Nie jest uzasadnione zawężanie szerokości pasa drogowego i przesuniecie jej w kierunku południowym.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby intensywnie rozrastającej się tej części osiedla i postępującego wraz z nią wzrostu natężenia ruchu samochodowego, pieszego jak również rowerowego. Z tego powodu niezbędne jest nie tylko uzupełnienie istniejącego układu drogowego, ale jednocześnie niezbędne jest poszerzanie ulic istniejących dając możliwość dostosowania ich parametrów do wymagań przepisów dotyczących dróg publicznych. W projekcie planu miejscowego uwzględniono konieczność poszerzenia ul. Słoneczny Stok, a pod ten cel zarezerwowano teren oznaczony symbolem 4KDD. Ze względu na istniejące zagospodarowanie i zabudowę ul. Słoneczny Stok przewidziano ją jako drogę dojazdową –

czyli najniższej klasy drogę publiczną. Ograniczono również wymagania w zakresie niezbędnych elementów tej drogi do jezdni i drogi dla pieszych i rowerów. Nie jest zasadne zawężanie jej pasa drogowego. Przyjęty przebieg stanowi rezerwę korytarzową, co pozwoli na uporządkowanie struktury podziału gruntów oraz umożliwi poszerzenie ul. Słoneczny Stok, która w obecnej formie nie spełnia parametrów.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Ze względu na niską klasę drogi 4KDD, skorygowano nieznacznie przebieg projektowanego pasa drogowego na wysokości działki nr 4322 i budynku nr 139 przy ul. Słoneczny Stok. Taka korekta nie wpłynie negatywnie na ogólne warunki ruchu, pozwala nadal na zachowanie wymaganych przepisami odrębnymi parametrów łuku drogi.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się w części.

79.Uwagi

Pani [redacted] oraz Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 23 maja 2025 r. dotyczące: terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 7MN-U i 8MN-U, terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP, a także terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL.

Uwagi dotyczą:

1) wysokości zabudowy i gabarytów obiektów na terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) oraz 1MW-U, które powinny być ograniczone do 2-3 kondygnacji,
2) braku zgody na uwzględnienie uwag dotyczących zwiększenia wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów ustalonych dla wszystkich terenów w obszarze planu miejscowego, jeżeli będą takie uwagi;
3) ograniczenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej;
4) wprowadzenie zieleni ochronnej lub regularnej w postaci szpaleru drzew lub krzewów oddzielających zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną, na obszarze 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolami 2MW oraz 4MW) i 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 1MW-U w celu oddzielenia różnych stref zabudowy,

5) wykluczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 7MN-U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
6) dopuszczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
7) zwiększenia wskaźnika miejsc do parkowania na terenach 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), a także 1MW-U:
   – dla lokalu mieszkalnego z 1,2 do 1,7,
   – dla usług i biurowych powierzchni - nie mniej 3 miejsc na 40m^2;
8) utworzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolami 2MW oraz 4MW) i 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) i 1MW-U terenów zielonych, wobec wątpliwej roli terenu 3ZP;
9) drogi oznaczonej w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL do klasy drogi KDD i ograniczenie jej szerokości do max 6 m oraz chodnikiem i ścieżką rowerową po jednej stronie.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1 - 6

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa (tereny 2MW, 3MW – na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 2MW oraz 4MW), 1MW-U oraz części terenów 5MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 4MW) i 6MW (na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 5MW) wydzielone liniami podziału wewnętrznego, a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą, w szczególności zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu

przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na w/w terenach wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, porządkujące zabudowę i odsuwające przyszłe budynki wielorodzinne od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niejednokrotnie wprowadzono pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej o różnym charakterze tereny pełniące role buforów jak np. ciągi piesze (3KP – na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 6KP), czy wydzielone liniami podziału wewnętrznego części terenów oznaczone np. symbolem [zp].

Na obszarze objętym projektem planu wskazano zatem tereny nie tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale również zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną, w tym tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), a także 1MW-U. Tereny, na którym ją dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowana jest sukcesywnie również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane zostały dwa pozwolenia na taką zabudowę. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także 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.

Przyjęty sposób kształtowania zabudowy, zastosowana gradacja wysokości zabudowy uwzględniająca kontekst przestrzenny, dostosowane do niej gabaryty obiektów i intensywności zabudowy, ograniczenie szerokości zabudowy od strony ul. Pańskiej sprawia, że nie jest niezbędne wprowadzenie szczególnych działań np. poprzez wprowadzenie zieleni ochronnej lub regularnej w postaci szpaleru drzew lub krzewów oddzielających zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną.

Mając powyższe na uwadze nieuzasadnione jest również ograniczanie przeznaczenia terenu 7MN-U i wyłączenie możliwości realizacji na nim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Jest to niezgodne z oczekiwaniami innych właścicieli działek na tym terenie, jak również sprzeczne z wnioskiem samej składającej uwagę wyrażonym w piśmie z dnia 9 marca 2024 r., rozstrzygniętym pozytywnie przez Prezydenta Miasta Rzeszowa 8 listopada 2024 r. tym bardziej, że nie widzi ona przeciwskazań aby taki rodzaj zabudowy był możliwy na podobnym terenie, tj. terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U (ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczają możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej), na którym już w chwili obecnej przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 7

Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki miejsc postojowych, odpowiednio do przeznaczenia terenu, funkcji obiektu czy rodzaju usługi, w tym w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usług zgodne są z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych, które zostało przyjęte, jak czytamy w § 1 tego zarządzenia, w celu ujednolicenia zapisów decyzji administracyjnych i aktów planowania przestrzennego. Zarządzenie podjęto zgodnie 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. (rozdział III.3.2.4.) dostosowując przyjęte parametry do lokalnych uwarunkowań.

Wskazane w piśmie tereny 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 3MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) oraz 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), 1MW-U położone są w strefie urbanistycznej B-miejskiej (oznaczenie zgodne ze Studium) oraz w strefie dostępności komunikacyjnej IIA (oznaczenie z godne z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta). Minimalną wartością dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny jest 1,2 miejsca do parkowania w strefie IIA. Są wartościami minimalnymi, które inwestor musi zapewnić w ramach swojej inwestycji. Zwiększanie liczby miejsc do parkowania jest wprost zachętą do korzystania z samochodu indywidualnego, co jest niezgodne z polityką transportową miasta. Polityka ta promuje wykorzystanie innych od samochodu indywidualnego środków transportu (przede wszystkim komunikacji miejskiej) w codziennych, powtarzalnych podróżach obligatoryjnych (przede wszystkim do pracy, szkoły, usług podstawowych). Skutkiem zdominowania miast przez transport samochodowy jest: kongestia (zjawisko natężenia ruchu przekraczającego przepustowość infrastruktury drogowej), zanieczyszczenie środowiska, hałas i drgania, wypadki, dlatego zarządzanie systemem transportu miejskiego stanowi integralny element polityki rozwoju miasta, a dążenie do ograniczania konieczności korzystania z indywidualnego transportu samochodowego uzasadnione. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg, które dają możliwość przybliżyć transport zbiorowy do zabudowy mieszkaniowej (w szczególności droga 1KDL). Nie jest zasadne podniesienie tego wskaźnika również w odniesieniu do usług. Lokalizacja usług ograniczona jest do parterów lub dwóch najniższych kondygnacji nadziemnych budynków, gdyż mają to być usługi o charakterze lokalnym umożliwiające zaspokajanie podstawowych potrzeb w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 8

Uwaga o wydzieleniu zieleni na terenach 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 2MW oraz 4MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW) czy 1MW-U nie jest uzasadniona. Mając na uwadze, że celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy w projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym tereny służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, w myśl dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, który Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), wskazujący, iż należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni terenów zieleni, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny. Razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Wyznaczone tereny zieleni elementarnej, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP mają odpowiadać na wymóg Studium w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność

zabezpieczenie zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m^2 na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 9

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowaniu nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest również przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest jego uzupełnienie jak również poszerzenia ulic istniejących. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu droga lokalna 4KDL, zaprojektowana na bazie istniejącej drogi publicznej, tj. ul Słoneczny Stok, która zapewnia jeden z podstawowych dojazdów do osiedla. Jej poszerzenie pozwoli na poprawę parametrów drogi. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości 6,5 m umożliwiającej bezpieczny transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Realizacja drogi o takich parametrach znacznie usprawni obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i także co istotne umożliwi obsługę transportem zbiorowym.

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj. mpzp nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I oraz mpzp nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, przewidują rozbudowę i poszerzenie ul. Słoneczny Stok i włączenie jej w układ komunikacyjny osiedla. Zapisy tych planów miejscowych częściowo już zostały zrealizowane poprzez wykonanie nowych odcinków dróg – zarządca drogi, tj. Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie, zgodnie z decyzją ZRID nr: I–

III.7821.1.2023 z 12 lipca 2023 r. (na zadanie: „Budowa publicznych dróg gminnych od ul. Wołyńskiej do ul. Potokowej i ul. Słoneczny Stok wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi), w ramach I etapu zrealizował m.in. połączenie ul. Słoneczny Stok z ul. Wołyńską w nowym śladzie, zgodnie z obowiązującymi mpzp. I etap tej inwestycji został zakończony tuż przy granicy opracowania mpzp nr 334, zaprojektowano i wykonano tymczasowe zwężenie przekroju docelowego, dowiązując się do istniejącego stanu. Przekrój wykonanej drogi po wschodniej stronie mpzp nr 334 zawiera: jezdnię o szerokości 6.5 metrów, co najmniej jednostronną drogę dla pieszych oraz co najmniej jednostronną drogę dla rowerów.

Droga 4KDL uwzględnia kontynuację tego przekroju, z zastrzeżeniem, że chodnik (droga dla pieszych) musi być co najmniej jednostronny, zatem można zrezygnować na tym odcinku z obustronnych chodników, jakie poza obszarem objętym projektem planu zostały zrealizowane. Zapisy projektu planu zakładają również możliwość realizacji chodnika i drogi dla rowerów w sposób łączny, poprzez zaprojektowanie wspólnej drogi dla pieszych i rowerów, co jest rozwiązaniem węższym względem oddzielnej drogi dla pieszych oraz drogi dla rowerów. Taka elastyczność jest spowodowana przede wszystkim lokalizacją istniejącej zabudowy (jest ona położona stosunkowo blisko istniejącej krawędzi jezdni) a także uwarunkowaniami terenowymi.

Linie rozgraniczające drogi 4KDL co prawda umożliwiają zrealizowanie drogi w pełnym przekroju (jak poza granicą mpzp nr 334), jednak elastyczność zapisów umożliwia rezygnację z części przekroju. Jest to zabieg celowy dla zabezpieczenia rezerwy terenowej, odsunięcia nowej zabudowy (lub przebudowy istniejącej), która w przyszłości mogłaby kolidować z pasem drogowym. Decyzje odnośnie ostatecznego przekroju będą podejmowane przez zarządcę drogi na etapie opracowania szczegółowej dokumentacji, na podstawie której uzyskane będzie pozwolenie na budowę lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Podczas opracowania szczegółowej dokumentacji projektant weźmie pod uwagę aspekty takie jak: optymalne wyznaczenie dojść i dojazdów do zabudowy, odprowadzenie wód opadowo-roztopowych, warunki widoczności. Możliwe jest, że podjęta zostanie decyzja o odcinkowej rezygnacji z pełnego przekroju lub pełnych, standardowych szerokości elementów przekroju na pewnym odcinku, jeżeli będzie to zasadne. Na etapie projektu planu, nie podejmuje jednoznacznych przesądzeń. Z punktu widzenia prawidłowości założeń projektu planu zasadne jest utrzymanie pełnego przekroju drogi, z zachowaniem elastycznych zapisów, które umożliwią jego zwężenie.

W piśmie składającym uwagę podniesiono kwestię doboru szerokości jezdni dla drogi lokalnej. Aktualne przepisy (§ 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) przewidują, że standardową szerokością pasa ruchu dla drogi lokalnej jest 2,75 m, z dopuszczeniem 3,00 m, 3,25 m, 3,50 m a w trudnych warunkach – 2,50 m. Praktyka projektowa, doświadczenia zarządców dróg a także spółek przewozowych (operatorów na liniach transportu zbiorowego) oraz wytyczne projektowania ulic, zawierające wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu (na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy o drogach publicznych), wskazują jednak, że w przypadku dróg, po których poruszać się będzie regularna komunikacja autobusowa standardową szerokością pasa ruchu jest 3,50 m, a więc jezdnia o szerokości 7,0 m. Zapewnia to sprawną obsługę transportu zbiorowego. Warto podkreślić, że szerokość standardowego autobusu wynosi 2,55 m a łącznie z lusterkami ok. 2,95 – 3,10 m. Zastosowanie pasów ruchu o szerokości 3,50 m jest uzasadnioną praktyką. W przypadku, gdy nie ma możliwości poszerzenia drogi do wartości 7 m stosuje się szerokość 6,5 m (2x 3,25 m), a jeżeli nie jest to możliwe – ostatecznie 6,0 m (2x 3,0 m). Nie zaleca się stosowania szerokości mniejszej niż 6,0 m, gdyż nie pozwala ona na sprawną i bezproblemową obsługę transportem zbiorowym. Ze względów na wspomniane wyżej uwarunkowania decyzja o ostatecznej szerokości zostanie podjęta przez uprawnionego projektanta oraz zarządcę drogi na etapie szczegółowego projektu budowlanego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

80.Uwagi

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia z dnia 23 maja 2025 r., w imieniu mieszkańców, poparta podpisami:

1) Pani [redacted]
2) Pani [redacted]
3) Pana [redacted]
4) Pana [redacted]
5) Pana [redacted]
6) Pani [redacted]
7) Pani [redacted]
8) Pana [redacted]
9) Pani [redacted]
10) Pani [redacted]
11) Pani [redacted]
12) Pani [redacted]
13) Pana [redacted]
14) Pani [redacted]
15) Pani [redacted]
16) [redacted]
17) Pana [redacted]
18) Pani [redacted]
19) Pana [redacted]
20) Pani [redacted]
21) Pani [redacted]
22) Pani [redacted]
23) Pana [redacted]
24) Pana [redacted]
25) Pani [redacted]
26) Pana [redacted]
27) Pani [redacted]
28) Pani [redacted]
29) Pana [redacted]
30) Pana [redacted]
31) Pani [redacted]
32) [redacted]
33) Pana [redacted]
34) Pana [redacted]
35) Pani [redacted]
36) Pani [redacted] działka nr 3651/21;
37) Pana [redacted]
38) Pana [redacted]
39) Pana [redacted]
40) Pana [redacted]
41) Pani [redacted]
42) Pana [redacted]
43) Pani [redacted]
44) Pana [redacted]
45) Pani [redacted]
46) Pana [redacted]
47) Pana [redacted]
48) Pani [redacted]

49) Pana
50) Pana
51) Pani
52) Pana
53) Pani
54) Pana
55) Pani
56) Pani
57) Pani
58) Pana
59) Pana
60) Pani właścicielki dz. 3651/3 i 3651/19;
61) Pana właściciela dz. 3651/8 i 3651/22;
62) Pani właścicielki dz. 3651/5 i 3651/13;
63) Pana właściciela dz. 3651/17 i 3651/13;
64) Pana właściciela dz. 3651/2, 3651/6, 3651/9, 3651/12, 3651/16, 3651/17 i 3651/23;
65) Pani
66) Pana
67) Pani
68) Pana
69) Pani
70) Pana
71) Pani
72) Pana
73) Pana
74) Pana
75)
76) Pani
77) Pana
78) Pani
79) Pani
80) Pana
81) Pana
82) Pani
83) Pani
84) Pana
85) Pana
86) Pani
87) Pani
88) Pana
89) Pani
90) Pani
91) Pani
92) Pana
93) Pana
94) Pani
95) Pana
96) Pani
97) Pana
98) Pana
99) Pana

100) Pana [redacted]
101) Pana [redacted]
102) Pana [redacted]
103) Pani [redacted]
104) Pana [redacted]
105) Pani [redacted]
106) Pani [redacted]
107) Pana [redacted]
108) Pana [redacted]

81.Uwagi

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia z dnia 23 maja 2025 r., w imieniu mieszkańców, wraz z kopią w/w podpisów,

dotyczące:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U;
2) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3ZP;
3) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U;
4) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu podzielony na tereny 1KP oraz 2KP).

<u>Uwagi dotyczą:</u>

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U (w granicach z pierwszego wyłożenia):
   a) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW oraz 4MW) oraz 1MW-U z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym szeregową,
   b) braku zgody na zmianę wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów ustalonych dla budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), jeżeli będą takie uwagi;
   c) ograniczenie przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1MW-U wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej;
   d) wprowadzenie zieleni ochronnej lub regularnej w postaci szpaleru drzew lub krzewów oddzielających zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną, na obszarze 2MW, 3MW (teren

oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW i 4MW) i 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 1MW-U cele oddzielenia stanowiących różnych strefy zabudowy,

e) zwiększenia wskaźnika miejsc do parkowania na terenach 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW i 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony symbolem 5MW), a także 1MW-U:

– dla lokalu mieszkalnego z 1,2 do 1,7,
– dla usług i biurowych powierzchni - nie mniej 3 miejsc na 40 m^2;

2) utworzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW i 4MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW), 1MW-U i 1MW-U terenów zielonych, wobec wątpliwej roli terenu 3ZP.
3) dopuszczenia na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, oraz wznoszenia na terenie wyłączonym z zabudowy liniami rozgraniczającymi altan, wiat garaży i innych stawianych w granicy działki;
4) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KP (teren na drugim wyłożeniu oznaczony symbolami 1KP oraz 2KP) i poszerzenia jego ustaleń tak aby było możliwe korzystanie z terenu również jako dojazdu do działek nr 5834 i 5833 obr.222;

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się – w zakresie pkt 1-3,
– nie uwzględnia się w części – w zakresie pkt 4.

Uzasadnienie:

Ad 1

Ad lit. a - d

Plan miejscowy opracowywany jest zgodnie z zakresem opracowania ustalonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2021 r. poz. 2404). Ponadto zgodnie z art. 20 ww. ustawy, rada miasta uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie spójnej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji, uwzględniająca kontekst przestrzenny. W sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest ona niższa (tereny 2MW, 3MW – teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW i 4MW, 1MW-U oraz części terenów 5MW – teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW i 6MW – teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW wydzielone liniami podziału wewnętrznego), a jej wysokość rośnie w kierunku północnym i wschodnim. Zastosowana rytmiczna gradacja wysokości zabudowy pozwala na wykształcenie zabudowy o harmonijnym przekroju wysokościowym wpisującym się zarówno w naturalne ukształtowanie terenu o dużych spadkach jak i kontekst utworzony przez zabudowę istniejącą, w szczególności zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla zabudowy o różnej wysokości dostosowano odpowiednio odpowiadającą jej intensywność zabudowy.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy zgodne są kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) dla strefy miejskiej B. Przyjęte dla poszczególnych terenów parametry nie wykorzystują maksymalnie możliwości jakie daje Studium. W projekcie planu dostosowano je do kontekstu przestrzennego i krajobrazu, oraz potrzeb rozwijającego się miasta. Na w/w terenach wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, porządkujące zabudowę i odsuwające przyszłe budynki wielorodzinne od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niejednokrotnie wprowadzono pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej o różnym charakterze tereny pełniące role buforów jak np. ciągi piesze (3KP – na drugim wyłożeniu oznaczony symbolem 6KP), czy wydzielone liniami podziału wewnętrznego części terenów oznaczone np. symbolem [zp].

Na obszarze objętym projektem planu wskazano zatem tereny nie tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, ale również zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym tereny oznaczone w projekcie planu miejscowego symbolami 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW oraz 4MW), 4MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) oraz 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), a także 1MW-U. Tereny, na którym je dopuszczono jest lokalizacją ku temu predysponowaną. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowana jest sukcesywnie również zabudowa o takim charakterze. W granicach obszaru planu wydane zostały dwa pozwolenia na taką zabudowę. Jest to jeden z ostatnich większych obszarów, na których może być realizowana zabudowa o większej niż zabudowa jednorodzinna intensywności, a także 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.

Przyjęty sposób kształtowania zabudowy, zastosowana gradacja wysokości zabudowy uwzględniająca kontekst przestrzenny, dostosowane do niej gabaryty obiektów i intensywności zabudowy, ograniczenie szerokości zabudowy od strony ul. Pańskiej sprawia, że nie jest niezbędne wprowadzenie szczególnych działań np. poprzez wprowadzenie zieleni ochronnej lub regularnej w postaci szpaleru drzew lub krzewów oddzielających zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad lit. e

Przyjęte w projekcie planu miejscowego wskaźniki miejsc postojowych, odpowiednio do przeznaczenia terenu, funkcji obiektu czy rodzaju usługi, w tym w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usług zgodne są z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych, które zostało przyjęte, jak czytamy w §1 tego zarządzenia, w celu ujednolicenia zapisów decyzji administracyjnych i aktów planowania przestrzennego. Zarządzenie podjęto zgodnie 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. (rozdział III.3.2.4.) dostosowując przyjęte parametry do lokalnych uwarunkowań.

Wskazane w piśmie tereny 2MW, 3MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolami 2MW oraz 4MW), 5MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 4MW), 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), 1MW-U położone są w strefie urbanistycznej B-miejskiej (oznaczenie zgodne ze Studium) oraz w strefie dostępności komunikacyjnej IIA (oznaczenie zgodne z Zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta). Minimalną wartością dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w przeliczeniu na każdy lokal mieszkalny jest 1,2 miejsca do parkowania

w strefie IIA. Są wartościami minimalnymi, które inwestor musi zapewnić w ramach swojej inwestycji. Zwiększanie liczby miejsc do parkowania jest wprost zachętą do korzystania z samochodu indywidualnego, co jest niezgodne z polityką transportową miasta. Polityka ta promuje wykorzystanie innych od samochodu indywidualnego środków transportu (przede wszystkim komunikacji miejskiej) w codziennych, powtarzalnych podróżach obligatoryjnych (przede wszystkim do pracy, szkoły, usług podstawowych). Skutkiem zdominowania miast przez transport samochodowy jest: kongestia (zjawisko natężenia ruchu przekraczającego przepustowość infrastruktury drogowej), zanieczyszczenie środowiska, hałas i drgania, wypadki, degradacja krajobrazu, dlatego zarządzanie systemem transportu miejskiego stanowi integralny element polityki rozwoju miasta, a dążenie do ograniczania konieczności korzystania z indywidualnego transportu samochodowego uzasadnione. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny dróg, które dają możliwość przybliżyć transport zbiorowy do zabudowy mieszkaniowej (w szczególności droga 1KDL). Nie jest zasadne podniesienie tego wskaźnika również w odniesieniu do usług. Ich lokalizacja usług ograniczona jest do parterów, gdyż mają to być usługi o charakterze lokalnym umożliwiające zaspokajanie podstawowych potrzeb w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Uwaga o wydzieleniu zieleni na terenach 2MW, 3MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2MW i 4MW), 5MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4MW) czy 1MW-U nie jest uzasadniona. Mając na względzie, że celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. W projekcie planu miejscowego zabezpieczono tereny pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym tereny służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, w myśl dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, który Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), wskazujący, iż należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W Studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni terenów zieleni, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny. Razem budują system otwartych terenów zielonych osiedla służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, podnosząc jakość ich życia. Wyznaczone tereny zieleni elementarnej, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP mają odpowiadać na wymóg Studium w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla zabudowy wielorodzinnej wskazano konieczność zabezpieczenie zieleni elementarnej w ramach wyznaczonych pod tę zabudowę terenów – w ilości co najmniej 0,2 m^2 na każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym wymogu jej minimalnej powierzchni nie mniejszej niż 0,3 ha.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 3

Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonym w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U ustalenia projektu planu miejscowego dopuszczają możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie jest nieuzasadniona.

Nie znajduje również uzasadnienia uwaga dotycząca umożliwienia wznoszenia na terenie wyłączonym z zabudowy liniami rozgraniczającymi altan, wiat garaży i innych w granicy działki.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy w celu zapewnienia ładu przestrzennego, uporządkowania struktury zabudowy oraz zachowania spójnych zasad zagospodarowania terenów. Nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią podstawowy instrument kształtowania kompozycji przestrzennej i wyznaczają jednolite zasady lokalizacji wszystkich budynków na poszczególnych terenach.

Dopuszczenie lokalizacji garaży, wiat oraz budynków gospodarczych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy prowadziłoby do osłabienia funkcji porządkującej tych ustaleń oraz w praktyce stanowiłoby odstępstwo od przyjętych zasad kształtowania zabudowy. W konsekwencji mogłoby powodować chaotyczne rozmieszczenie obiektów budowlanych, zaburzenie ładu przestrzennego oraz pogorszenie walorów krajobrazowych i estetycznych obszaru objętego planem.

Jednocześnie dopuszczenie sytuowania garaży, wiat i budynków gospodarczych w granicach działek mogłoby wywierać niekorzystny wpływ na sposób zagospodarowania nieruchomości sąsiednich. Obiekty takie, lokalizowane bezpośrednio przy granicach, mogą ograniczać dostęp światła dziennego, zwiększać efekt przesłaniania, pogarszać warunki użytkowania terenów sąsiednich oraz powodować uciążliwości związane z ich eksploatacją. Rozwiązanie takie mogłoby również prowadzić do eskalacji konfliktów sąsiedzkich oraz ograniczać możliwość racjonalnego zagospodarowania działek przyległych.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia służą ochronie ładu przestrzennego, realizacji zasady zrównoważonego rozwoju oraz wyważeniu interesu publicznego i słusznych interesów właścicieli nieruchomości, w tym właścicieli terenów sąsiednich. Projekt planu dopuszcza odstępstwo od przyjętych zasad dla obiektów już istniejących.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Radę Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), należy dążyć do powszechnej dostępności mieszkańców do terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej. W studium wskazano standardy urbanistyczne określające minimalne powierzchni tych terenów, które należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych, tj. w szczególności 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 szacowanej przyszłej ilości mieszkańców. Jako zieleń osiedlową wyznaczono duży powierzchniowo teren oznaczony symbolem 1ZP. Pozostałe wyznaczone tereny zieleni (tereny ZP) mają charakter elementarny, w tym teren oznaczony symbolem 3ZP. Jest to zieleń z założenia służąca obecnym i przyszłym mieszkańcom

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Aby jednak wyznaczone tereny spełniały zakładaną rolę muszą być dostępne dla jej użytkowników. Służyć temu mają w szczególności ciągi piesze lub pieszo-rowerowe. Jednym z nich jest teren 1KP, tj. teren komunikacji pieszo-rowerowej przecinający działkę nr 5834.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składających uwagę. W projekcie planu miejscowego dopuszczono możliwość dojazdu do działek sąsiadujących z tym terenem, na zachodnim jego fragmencie, w bezpośrednim sąsiedztwie działek nr 5834 i 5833 obr.222. Nie jest uzasadnione wprowadzenie takiego dopuszczenia na całej jego długości. Z tego powodu teren 1KP został podzielony na dwa odcinki, różniące się ich rolą w strukturze osiedla (teren 1KP i 2KP).

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

82.Uwaga:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 23 maja 2025 r., dotycząca terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP) oraz 5KR (teren oznaczony po drugim wyłożeniu symbolem 3KP).

Uwaga dotyczy:

Terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP) oraz 5KR (teren oznaczony po drugim wyłożeniu symbolem 3KP), tj. likwidacji lub zmiany przebiegu, jako właściciela działki nr 6054/23 oraz współwłaściciela działek nr: 6074 i 6054/22 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Celem sporządzenia mpzp nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe” 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. Oczywiste jest, że 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. Istniejące rozwiązania drogowe w zakresie dróg publicznych, w tym parametry ul. Pańskiej, są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. W tym celu, w projekcie planu miejscowego zabezpieczono niezbędne tereny podstawowego układu komunikacyjnego o charakterze publicznym.

W projekcie planu miejscowego, dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, w szczególności jednorodzinnej, oprócz podstawowego układu komunikacji drogowej publicznej, wyznaczono niższe rangą tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w projekcie planu symbolem KR, w tym tereny 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP) i 5KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 1KP), a także pełniące taką funkcje niektóre tereny KP. Układ działek w tej części osiedla ma charakter łanowy. Zabudowa

rozwija się w oparciu o dojazdy, które są dość długie, ale ślepo zakończone. Celem planu było ich udrożnienie i powiązanie z drogami publicznymi. Ich realizacja ma wspomagać podstawy system dróg publicznych usprawniając obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym również do działki nr 6054/23. Skróci i uczytelni dojazdy do działek, a co za tym idzie poprawi bezpieczeństwo jej mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta. Ich uciążliwość (w potocznym rozumieniu) będzie bardzo ograniczona. Wewnętrzny charakter dojazdów, ich parametry, zawęża krąg ich użytkowników do działek przy niej zlokalizowanych. Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP) i 5KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3KP) nie ingerują w własność składających uwagę, tj. działkę o funkcji mieszkalnej nr 6054/23. Teren 4KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 2KR, 3KR oraz 3KP), w rejonie tej działki został wyznaczony na bazie nieruchomości służącej w chwili obecnej jako dojazd (w tym działki nr 6070 oraz 6054/22 obr. 222). Zatem przeznaczenie planu wskazane w planie nie wpłynie na ich istniejący sposób użytkowania.

Nie jest zasadne przesuniecie terenu 5KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 3KP), w sposób zaproponowany przez składającego uwagę. Ingerencja w działki sąsiednie, tj. działki zlokalizowane po północnej stronie byłaby nieproporcjonalna. Obydwie są własnością tej samej osoby fizycznej, a na jednej z nich wskazano usługi o charakterze publicznym (teren 1UZ-UE).

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

---

83. Uwagi:

[redacted] wniesione pismem z dnia 23 maja 2025 r., [redacted] dotyczące:

1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW);
3) ilości miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego jako właściciela nieruchomości nr: 3697, 3698, 3695/1, część działek nr 3696/1, 3696/2, obr. 222.

Uwagi dotyczą:

1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG - braku uzasadnienia dla podjętych decyzji przestrzennych, które ingerują w zamierzenie inwestycyjne składającego uwagę realizowane zgodnie decyzją o warunkach zabudowy AR.6730.68.107.2021.BS68;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) – ustalonych w projekcie planu miejscowego zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenów drogi lokalnej 1KDL oraz od strony terenu drogi 3KDG – i dostosowanie ich do zamierzenia inwestycyjnego,
   b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie – zmiany zapisów § 20 ust.2 pkt 5 w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej i jego zmniejszenia z 40% do 25%,
   c) zmiany zapisów dotyczących gabarytów obiektów – zmianę zapisu §20 ust.2 pkt 7 lit. d dotyczącego szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub

6 kondygnacji ustalonej jako nie większej niż 25 m na zapis mówiący o długości pojedynczych elewacji lub innego równoważnego określenia,

d) likwidacji nakazu usług w parterach zabudowy – zmiany zapisu §20 ust.2 pkt 8;

3) miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego – obniżenia wskaźnika miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego.

*(*przytoczona systematyzacja przepisów dotyczy projektu planu miejscowego w wersji wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do dnia 9 maja 2025 r. – pierwsze wyłożenie)*

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się – w zakresie pkt 1 oraz 3;
- nie uwzględnia się w części – w zakresie pkt 2.

Uzasadnienie

Ad 1

Celem opracowania planu miejscowego jest, zgodnie z intencja uchwały nr LXXIV/1600/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie. kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby tej części miasta.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. W granicach obszaru planu wyznaczono przede wszystkim tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Duży udział na obszarze ma zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, generująca ponad 70% jego mieszkańców. Ilość mieszkańców może zatem docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowania nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym również transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 1KDL, stanowiąca podstawowy element układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu miejscowego. Jest kontynuacją drogi lokalnej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie

zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.). Parametry i szerokość drogi 1KDL ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej prowadzącej transport zbiorowy. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Na jej szerokość istotnie wpływają uwarunkowania terenowe generujące konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. W projekcie planu miejscowego, wyznaczono również teren drogi głównej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG. Stanowi on rezerwę pod skrzyżowanie projektowanej drogi lokalnej 1KDL z drogą główną zaprojektowaną w w/ w mpzp nr 185/12/2009. Jest to również rezerwa pod poszerzenie zaprojektowanej drogi głównej wprowadzona w wyniku uzgodnień z Miejskim Zarządem Dróg.

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych 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 przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie zharmonizowanej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla aktualnych i przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanym charakterze, a także zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji. Przyjęte w projekcie planu miejscowego decyzje przestrzenne, w szczególności w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (linie zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, gabaryty obiektów), uwzględniają m.in. uwarunkowania aerosanitarne obszaru objętego planem, w tym również fakt, że w Rzeszowie dominują zachodnie i południowo-zachodnie kierunki wiatrów. Wspomagają lokalny system przyrodniczo-klimatyczny stwarzając warunki sprzyjające cyrkulacji powietrza, zapobieganiu powstania tzw. miejskich wysp ciepła, utrzymaniu dobrych warunków mikroklimatycznych i zdrowotnych. Aby nie zahamować korzyści jakie dają, projekt planu ogranicza szerokość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji do 35 m.

Przyjęte ustalenia spójne są także z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium (rozdział III.3.3 Środowisko i odporność na zmiany klimatu), wskazującej jako istotne dążenie do ograniczenia

przyrostu terenów uszczelnionych na rzecz powiększania terenów biologicznie czynnych. Mają bowiem udział w przeciwdziałaniu negatywnym skutkom zmiany klimatu ułatwiając adaptację miasta do postępujących zmian klimatu. określono również maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie ze Studium ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który nie może być mniejszy niż 40% (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska, tabela 35).

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano, aby porządkować lokalizację przyszłej zabudowy. Przy jej ustalaniu wzięto ponadto pod uwagę przyszły kontekst przestrzenny, w szczególności bezpośrednie sąsiedztwo drogi lokalnej 1KDL oraz drogi głównej (zaprojektowanej w mpzp nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II) i ich skrzyżowanie. Droga kategorii głównej i sąsiedztwo skrzyżowania będzie charakteryzowało się intensywnym i dużym obciążeniem komunikacyjnym, wpływającym na otoczenie.

Odsunięcie budynków ma za zadanie minimalizować ewentualne uciążliwości, dlatego nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 20 m pasa drogowego drogi głównej i 5 m od drogi lokalnej.

W powstałym buforze możliwa jest realizacja innych niezbędnych elementów zagospodarowania jak parkingi, zieleń, w tym np. w formie szpalerów drzew. Linie odsunięto na odległość pozwalającą na prawidłowe użytkowanie dróg jak i bezpieczeństwo mieszkańców terenów sąsiadujących z drogą. Przestrzeń wolna od zabudowy będzie miała znaczenie dla funkcjonowania usług lokowanych w parterach zabudowy mieszkaniowej wzdłuż projektowanej drogi 1KDL. Linie dają możliwość wykształcenia ogólnodostępnych otwartych przestrzeni aktywizujących funkcje usługowe, sprzyjającym wykształceniu się pierwszej linii zabudowy z „aktywną krawędzią", sprzyjającym kontaktom lokalnej społeczności.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Uwagę uwzględniono częściowo poprzez zbliżenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony terenu drogi oznaczonego symbolem 3KDG, w kierunku tej drogi oraz terenu **KDG.1** o odległość ok. od 5 m do ok. 11 m. Przyjęto przy tym zasadę zachowania odległości min. 30 m od krawędzi projektowanej jezdni drogi głównej zakładając jej osiowy przebieg na terenie **KDG*.1*. Jest to odległość, która powinna nadal zapewnić warunki nieprzekraczania norm hałasu wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obecność punktów usługowych ma istotny wpływ na codzienne życie społeczności lokalnej, ponieważ pozwala zaspokajać podstawowe potrzeby w pobliżu miejsca zamieszkania. Lokale tego typu w zabudowie mieszkaniowej sprzyjają kształtowaniu atrakcyjnych, wielofunkcyjnych przestrzeni.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę zaawansowany etap realizacji projektu przez inwestora składającego uwagę oraz fakt, że planowane przedpole mogłoby nie spełniać wymagań funkcjonalnych dla działalności usługowej, w projekcie planu zrezygnowano z ustaleń nakazujących sytuowania takich lokali w parterach budynków, pozostawiając możliwość ich realizacji jako rozwiązanie fakultatywne.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 3

W projekcie planu miejscowego wskaźniki miejsc postojowych, w tym w zakresie usług handlu detalicznego, przyjęto odpowiednio do przeznaczenia terenu, funkcji obiektu czy rodzaju usługi, zgodnie z zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych. Zarządzenie zostało przyjęte, jak czytamy w § 1 tego zarządzenia, w celu ujednolicenia zapisów decyzji administracyjnych i aktów planowania przestrzennego. Zarządzenie podjęto zgodnie 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. (rozdział III.3.2.4.) dostosowując przyjęte parametry do lokalnych uwarunkowań.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

84. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione w dwóch jednobrzmiących pismach z dnia 23 maja 2025 r., [redacted] dotyczące:

1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP,
2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP), terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG, jako właściciela nieruchomości nr: 3687, 3676/4, 3688/2, 3675/8, 3676/1, 3686, 5014/3, 3701/1, 3699/2, 3700, 3699/2, 3685, 3677, 3674, 3678, 3679/1, 3679/2, 3680, 3681, 3684/1, 3685, 5908, 3676/1, 3676/2, 3672/2, 3686, 3696/1, 3697, 3698, obr. 222.
3) terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4U (teren oznaczony na drugim wyłożenie symbolem 1MW-U),
4) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 5KP, 4KP, 1MW-U, 10MN oraz 7MN-U).

<u>Uwagi dotyczą:</u>

1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP – kwestionując zasięg terenu (większy) jako niezgodny ze studium;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KR (na drugim wyłożeniu teren zlikwidowany i włączony do terenów 5MW oraz 1ZP);, terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG, w tym
   – zasad zabudowy ustalonych w projekcie planu miejscowego dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW) – ustalonej wysokości zabudowy niższej niż 35 m jak dopuszcza studium,
   – rozwiązań komunikacyjnych innych niż w decyzji wydanej AR-P.6730.260.2023.ES17 z dnia 31.08.2023;
3) terenu usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4U (teren oznaczony na drugim wyłożenie symbolem 1MW-U);

4) terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolami: 5KP, 4KP, 1MW-U, 10MN oraz 7MN-U);

jako właściciela nieruchomości nr: 3658, 3656, 3655, 3653, 3652/1 obr. 222

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się w części.

Uzasadnienie:

Ad 1 i 2

Uwaga dotycząca niezgodności zasięgu terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 1ZP w projekcie planu miejscowego wskazanego na pierwszym wyłożeniu jest nieuzasadniona.

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, ale również zapewnienie właściwych warunków dla jej funkcjonowania. Wymaga to nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, w tym terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. W tym celu w planie wyznaczono m.in. teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP.

Lokalizacja i przeznaczenie tego terenu zostały przewidziane już na etapie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). Studium wskazuje w tym rejonie obszar zieleni urządzonej oznaczony symbolem B.ZP.

Zasięg terenu 1ZP w planie miejscowym z etapu pierwszego wyłożenia (obejmujący m.in. działki nr 3687, 3676/4, 3688/2, 3675/8, 3676/1, 3686, 5014/3, 3701/1, 3699/2, 3700, 3685, 3677, obr. 222) był nieco szerszy niż w Studium. Nie stanowi to jednak naruszenia ustaleń tego dokumentu. Jak wynika z orzecznictwa i opinii organów planistycznych, na co również wskazuje składający uwagę, plany miejscowe nie muszą odwzorowywać ustaleń Studium w sposób dosłowny, lecz nie mogą być z nimi sprzeczne. W tym przypadku taka sprzeczność nie zachodzi.

Fragment terenu 1ZP nie pokrywał się z obszarem oznaczonym w Studium symbolem B.M.4 – jako obszar mieszkaniowy. Zgodnie z rozdziałem III.4.3.2 Studium, oznaczenia na rysunku Studium w postaci linii oraz zasięgów obszarów i terenów należy interpretować z uwzględnieniem ogólnego i strategicznego charakteru dokumentu. Pokazuje ono cele, idee i zasady rozwoju przestrzennego, a nie precyzyjne przebiegi. Co więcej, obszary wskazane w Studium mają charakter tzw. obszarów brutto, w których mogą współistnieć funkcje dominujące, uzupełniające i dopuszczalne (rozdz. III.2.1).

W obszarach mieszkaniowych (M), zieleń urządzona może pełnić funkcję uzupełniającą (rozdz. III.2.1.4). W planach miejscowych należy również zapewnić odpowiedni udział terenów zieleni, zgodny z normami określonymi w tabeli 42 Studium (rozdz. III.3.1.3), zależnymi od planowanej liczby mieszkańców, co ma istotny wpływ na docelową powierzchnię tych terenów. Głównymi beneficjentami zieleni urządzonej będą przyszli mieszkańcy nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym także potencjalnych inwestycji planowanych przez wnoszącego uwagę.

Ponadto, obszary zieleni wyznaczone w Studium, w tym 1ZP, oprócz funkcji rekreacyjnych, pełnią ważną rolę w strukturze miasta. Przebiegają przez nie doliny nieckowate, które umożliwiają naturalny spływ wód opadowych i wspierają system wentylacji miasta. Są one szczególnie istotne w kontekście adaptacji do zmian klimatu, m.in. podczas nawalnych opadów. Na tym tle wskazano także potrzebę wyznaczenia terenu 1ZP, czy odpowiedniego kształtowania linii zabudowy na terenie MW. W ramach planu przewidziano możliwość realizacji zbiornika retencyjnego na terenie 1ZP, co dodatkowo wspiera lokalną adaptację do zmian klimatycznych.

W projekcie planu teren 1ZP przeznaczony jest do zagospodarowania pod park osiedlowy jako inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.). Ponieważ teren ten w znacznej części znajduje się w rękach prywatnych, jego realizacja będzie wymagała wykupu nieruchomości przez Miasto Rzeszów. Ewentualne roszczenia z tego tytułu będą rozpatrywane zgodnie z przepisami art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych w trakcie jego opracowywania i przeniesienie wszystkich ustaleń zawartych w takiej 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 przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Uwzględniając powyższe a jednocześnie zaawansowany etap opracowania projektu budowlanego przez inwestora składającego uwagę – projektu przygotowywanego w celu uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (znak: AR-P.6730.260.2023.ES17 z 31.08.2023 r.) – do ustaleń projektu planu miejscowego wprowadzono korektę zasięgu terenu 1ZP poprzez dostosowanie jego północno-wschodniej granicy do granicy wskazanej w decyzji i włączenie tej części terenu zieleni w granice terenu 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW). Zmiana ta wymagała zrównoważenia powierzchni terenu zieleni poprzez zwiększenie jego zasięgu w części południowej, kosztem w/w obszaru 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), dla którego dotychczas nie wydano decyzji o warunkach zabudowy. W konsekwencji zrezygnowano także ze wskazywania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR i włączenie go odpowiednio do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zieleni urządzonej. W ślad za podjętą decyzją przestrzenną do w/w decyzji administracyjnej dostosowano również nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozwiązania komunikacyjne określone w decyzjach WZ, zapewniające dostęp do drogi publicznej, nie obejmują w szczególności potrzeb wynikających z funkcji i znaczenia terenów zieleni urządzonej, w tym terenu oznaczonego symbolem 1ZP, oraz nie odnoszą się do planowanej realizacji drogi głównej, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 185/12/2009 dla osiedla Przybyszówka – część II, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.), wraz z jej skrzyżowaniem z ul. bł. Karoliny. W projekcie planu mając na uwadze prawidłową obsługę komunikacyjną terenów zabudowy po realizacji docelowych rozwiązań drogowych, tj. realizacji drogi

głównej i drogi zbiorczej wskazano tereny podstawowego układu komunikacyjnego w tym teren 2KDZ (na drugim wyłożeniu część terenu oznaczonego symbolem 7KDL) oraz 3KDG.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Zgodnie z art. 20 ww. ustawy, plan miejscowy jest uchwalany przez radę miasta po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium.

Dla obszaru objętego planem sformułowano ustalenia (w tym parametry zabudowy takie jak wysokość, intensywność, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy) umożliwiające powstanie przestrzennie i funkcjonalnie spójnej jednostki mieszkaniowej, zapewniającej odpowiednie warunki życia dla przyszłych mieszkańców. W ramach planu przewidziano zabudowę o zróżnicowanej intensywności i wysokości, dostosowanej do kontekstu przestrzennego. W rejonach graniczących z istniejącą zabudową jednorodzinną wprowadzono zabudowę niższą, natomiast wyższa zabudowa planowana jest w kierunku północnym i wschodnim.

Stopniowe zróżnicowanie wysokości zabudowy pozwala na uzyskanie harmonijnego układu urbanistycznego, który wpisuje się zarówno w ukształtowanie terenu, jak i istniejący krajobraz, w tym otaczającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla poszczególnych obszarów dostosowano intensywność zabudowy adekwatnie do ich wysokości. Wskaźniki i parametry zabudowy przyjęte w projekcie są zgodne z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r., dla strefy miejskiej B. W projekcie nie zastosowano maksymalnych parametrów przewidzianych w Studium – np. dla terenu 6MW (na drugim wyłożeniu teren oznaczony symbolem 5MW), gdzie dopuszczalna wysokość wynosi do 35 m, przyjęto niższe wartości, odpowiadające lokalnym uwarunkowaniom przestrzennym, krajobrazowym oraz funkcjom klimatycznym.

Uwzględnienie maksymalnych wskaźników (wysokość zabudowy do 35 m, intensywność do 2,0) mogłoby skutkować zaburzeniem proporcji urbanistycznych, przeciążeniem infrastruktury technicznej, ograniczeniem dostępu do światła dziennego, terenów zieleni i przestrzeni publicznych, co w konsekwencji prowadziłoby do obniżenia jakości życia.

Ustalenia planu miejscowego, dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy (wysokość, intensywność, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy) oraz sposobów zagospodarowania niektórych obszarów (np. przeznaczenie pod zieleń urządzoną, zabudowę niską lub ukształtowanie linii zabudowy), uwzględniają uwarunkowania aerosanitarne. Istotne znaczenie ma m.in. dominujący w Rzeszowie kierunek wiatrów zachodnich i południowo-zachodnich, który wpływa na lokalną cyrkulację powietrza.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę.

W związku z tym, że inwestor posiada już zaawansowane koncepcje architektoniczno-urbanistyczne, oparte na zabudowie do 35 m, zasadne jest dopuszczenie zabudowy o takiej wysokości na nieco większej części terenu 6MW (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 5MW), nie jednak na całości, zachowując nadal ideę i czytelność założonej kompozycji przestrzennej.

Przyjęte rozwiązania są spójne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium (rozdz. III.3.3 "Środowisko i odporność na zmiany klimatu"), która wskazuje potrzebę ograniczania powierzchni uszczelnionych na rzecz powiększania powierzchni biologicznie czynnych. Zaproponowane w planie ustalenia wspierają adaptację miasta do skutków zmian klimatu, wzmacniają lokalny system

przyrodniczo-klimatyczny, poprawiają warunki cyrkulacji powietrza i przeciwdziałają tworzeniu się miejskich wysp ciepła. Mają także pozytywny wpływ na warunki mikroklimatyczne, zdrowotne i estetyczne przestrzeni objętej planem

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części.

Ad 3

Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są usługi. Odgrywają one kluczową rolę w zapewnieniu mieszkańcom komfortowych warunków życia oraz w kształtowaniu nowoczesnej, zrównoważonej przestrzeni miejskiej. Ich obecność wpływa na codzienne funkcjonowanie społeczności lokalnej, umożliwiając zaspokajanie podstawowych potrzeb w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania, tworzą jednocześnie miejsca pracy. Obecność usług w osiedlach mieszkaniowych przyczynia się do tworzenia przestrzeni wielofunkcyjnych, które są bardziej atrakcyjne, żywe i bezpieczne. Tego typu zagospodarowanie sprzyja również ochronie środowiska, promując mobilność pieszą i rowerową, a także ograniczając ruch samochodowy i związane z nim emisje zanieczyszczeń.

Ostatecznie, wysoka jakość i dostępność usług lokalnych wpływają pozytywnie na wartość nieruchomości oraz ogólny wizerunek osiedla, czyniąc je miejscem nie tylko do zamieszkania, lecz także do aktywnego i zrównoważonego życia.

Miejsce, na którym w projekcie planu miejscowego wskazano teren usługowy jest do tego predysponowany, dobrze skomunikowany, pośród zabudowy mieszkaniowej.

Z urbanistycznego punktu widzenia, skrzyżowania są często miejscami o istotnym znaczeniu komunikacyjnym i logistycznym, dlatego bardziej wskazane jest lokalizowanie tam funkcji usługowych, handlowych bądź biurowych, które są mniej wrażliwe na czynniki zewnętrzne i jednocześnie korzystają z wysokiej dostępności transportowej.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę.

Mając jednak na uwadze wydaną decyzję administracyjną o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny wielorodzinny (AR-P.6730.1484.2024.WR16 z dnia 22 lipca 2025 r.), oraz zaawansowane koncepcję architektoniczno-urbanistyczną inwestora zmieniono ustalenia projektu planu miejscowego poprzez włączenie terenu 4U i poszerzenie o jego powierzchnie terenu 1MW-U – terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się w części.

Ad 4

Nie jest zasadne stwierdzenie składającego uwagę, że projektowana droga wewnętrzna oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 9KR jest rozwiązaniem nieuzasadnionym przestrzennie. Co do prawidłowości przyjętej decyzji przestrzennej podtrzymuje się stanowisko zawarte w Zarządzeniu Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2025 r. Realizacja wskazanej w planie miejscowym komunikacji drogowej wewnętrznej KR ma wspomagać podstawowy system dróg publicznych usprawniając obsługę komunikacyjną terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym przede wszystkim zabudowy sąsiadującej z nią, a więc przede wszystkim zamierzenia inwestycyjnego składającego uwagę. Na terenie dopuszczono miejsca postojowe, które mogą służyć zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. W granicach terenu 9KR nakazano ponadto lokalizację drogi dla pieszych. Droga dla pieszych będzie elementem systemu powiązań pieszych projektowanych w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Wskazanie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla mieszkańców tej części

miasta. Miejsca te będą służyć rekreacji i komunikacji pieszej mieszkańców poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Wniesioną uwagę uwzględniono częściowo poprzez zmianę rangi przedmiotowego rozwiązania komunikacyjnego, przy jednoczesnym podkreśleniu jego znaczenia dla zapewnienia powiązań pieszo-rowerowych i zmniejszenie jego zasięgu. Zmieniono przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 9KR (teren komunikacji drogowej wewnętrznej) na teren oznaczony symbolem KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, zmniejszono znacznie jego szerokość i długość. Jednocześnie dopuszczono realizację komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego, o charakterze fakultatywnym. Nadal będzie możliwe urządzenie tam drogi wewnętrznej, ale jedynie jako rozwiązania dodatkowego, które nie jest obowiązkowe. W takiej wersji projekt został wyłożony ponownie do publicznego wglądu.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się w części

I. Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca 2026 r. do dnia 31 lipca 2026 r. (drugie wyłożenie) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 14 sierpnia 2026 r., nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 566/2026 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 4 września 2026 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

1. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 29 lipca 2026 r, dotyczące:

1) przykładowej lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej – wskazanej jako oznaczenie informacyjne w części graficznej projektu planu miejscowego;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN.

Uwagi dotyczą:

1) przykładowej lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej – wskazanej jako oznaczenie informacyjne w części graficznej projektu planu miejscowego – brak zgody na oznaczenie w części graficznej planu miejscowego, wniosek o usunięcie śladu komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN w zakresie:
   a) zmiany parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z >50% na > 30%,
   b) zmiany parametru maksymalnej wysokości zabudowy z 9,5 m do 12 m;

jako właściciela działki nr 3882/2, obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwzględnia się w zakresie pkt 1
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 2.

Uzasadnienie:

Ad 1

Celem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie jest nie tylko wyznaczenie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy, w tym zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz możliwości rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej. Wiąże się to zarówno z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, jak i z określeniem zasad kształtowania układu komunikacyjnego, w szczególności poprzez zabezpieczenie terenów pod drogi publiczne.

Istniejący układ dróg publicznych w tej części miasta i osiedla Przybyszówka nie zapewnia w pełni warunków obsługi terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy. Z tego względu w projekcie planu miejscowego wyznaczono system dróg publicznych. Niezależnie od podstawowego układu komunikacji drogowej publicznej, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi terenów zabudowy, w projekcie planu wyznaczono również niższej rangi tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR. Tereny te zostały wyodrębnione liniami rozgraniczającymi, otrzymały własne oznaczenie oraz odpowiadające im ustalenia w części tekstowej projektu planu. Ich wyznaczenie stanowi zatem ustalenie projektu planu miejscowego w zakresie lokalizacji terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

Niezależnie od powyższego, w projekcie planu przyjęto również konstrukcję przeznaczenia uzupełniającego. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi projektu planu, przeznaczenie uzupełniające stanowi sposób uzupełnienia przeznaczenia podstawowego i może występować na danym terenie, przy czym jego realizacja nie jest obligatoryjna, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej (§ 4 ust. 1 pkt 2 projektu planu). Oznacza to, że przeznaczenie uzupełniające ma charakter fakultatywny – może zostać zrealizowane w przypadku wystąpienia odpowiedniej potrzeby, ale jego realizacja nie jest wymagana na każdym terenie, na którym zostało ono dopuszczone.

W odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu 9MN, ustalenia szczegółowe projektu planu nie wprowadzają odmiennej regulacji w tym zakresie. Zastosowanie mają zatem zasady określone w ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczące sposobu rozumienia i stosowania przeznaczenia uzupełniającego.

Powyższe oznacza, że możliwość realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego nie jest tożsama z wyznaczeniem konkretnego przebiegu drogi. W szczególności nie oznacza, że przedstawiony w części graficznej projektu planu przykładowy przebieg komunikacji drogowej wewnętrznej stanowi wiążące ustalenie jej lokalizacji.

W tym zakresie istotne znaczenie ma sposób przedstawienia przedmiotowego rozwiązania w części graficznej planu miejscowego. Jej legenda w sposób jednoznaczny rozróżnia oznaczenia obowiązujące od oznaczeń informacyjnych. Przedmiotowy, przykładowy przebieg komunikacji drogowej wewnętrznej został przedstawiony jako oznaczenie informacyjne. Oznaczenie to nie stanowi zatem ustalenia planu miejscowego przesądzającego o lokalizacji lub przebiegu przyszłej komunikacji drogowej wewnętrznej. Przedmiotowe wskazanie nie tworzy odrębnego terenu o określonym przeznaczeniu i nie przesądza o konkretnym przebiegu drogi. Informacyjne wskazanie przebiegu komunikacji drogowej wewnętrznej ma na celu zobrazowanie jednego z możliwych sposobów zagospodarowania terenu w przypadku wykorzystania dopuszczonego przeznaczenia uzupełniającego. Ma ono charakter przykładowy i nie oznacza obowiązku realizacji komunikacji według wskazanego przebiegu. Ewentualna realizacja komunikacji drogowej wewnętrznej będzie mogła zostać dostosowana

do rzeczywistych potrzeb i warunków zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

Oznacza to, że komunikacja drogowa wewnętrzna jako przeznaczenie uzupełniające może zostać zrealizowana, jeżeli wystąpi taka potrzeba, w sposób dostosowany do rzeczywistych warunków zagospodarowania terenu. Może ona zostać zrealizowana w innym miejscu niż przedstawiony informacyjnie przebieg, w granicach wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych, albo może nie zostać zrealizowana.

Jednocześnie, jeżeli uzna się, że przedstawienie przykładowego przebiegu może powodować niepokoje społeczne ze względu na jego błędną interpretację jako wiążącego ustalenia lokalizacyjnego, uzasadniona jest rezygnacji z jego zamieszczenia w części graficznej projektu planu. Usunięcie tego oznaczenia nie zmieniłoby bowiem zasad zagospodarowania terenu wynikających z części tekstowej projektu planu ani możliwości realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się.

Ad 2

Projekt planu miejscowego sporządza się w szczególności w zgodności z ustaleniami studium. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustalenia studium są wiążące dla organu gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym nie jest możliwe uwzględnienie postulatu dotyczącego ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% ani określenia maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN, położony jest w obszarze C.M.1. W rozdziale III.2.1.3 Studium (tabela 36) określono wskaźniki i parametry obowiązujące dla wskazanego obszaru. Dla obszaru C.M.1, w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej, ustalono, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%. Wobec powyższego obniżenie tego parametru do 30% w projekcie planu miejscowego skutkuje jego niezgodnością ze Studium, a w konsekwencji stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie planu miejscowego, zawierającej takie ustalenie. W odniesieniu do wysokości zabudowy Studium ogranicza natomiast maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 11 m. Dopuszcza wprawdzie większą wysokość zabudowy dla funkcji usługowej, tj. do 20 m, z uwagi jednak na dominujący charakter funkcji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 8MN zasadne jest przyjęcie jednolitego maksymalnego parametru wysokości zabudowy dla obu funkcji. Parametr ten ustalono na poziomie 9,5 m. Wysokość ta została obniżona w stosunku do wartości dopuszczonej w Studium, a także w stosunku do parametru określonego w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r.

Obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy stanowiło odpowiedź na postulaty grupy mieszkańców ul. Potokowej, zamieszkałych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 3882/1. Przyjęcie wysokości 9,5 m ma na celu zapewnienie harmonijnego kształtowania styku terenów o różnych funkcjach, z uwzględnieniem zasady poszanowania istniejącego i planowanego sąsiedztwa. Rozwiązanie to służy również ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

2.Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 30 lipca 2026 r. r. (data wpływu 3 sierpnia 2026 r.), dotycząca terenów zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2ZP oraz 4ZP.

3.Uwaga:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 13 sierpnia 2026 r., dotycząca terenów zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2ZP oraz 4ZP.

Uwagi dotyczą:

terenów zieleni urządzonej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami 2ZP oraz 4ZP:

- gdyż według składającej uwagę takie przeznaczenie jest niezgodne z obowiązującym studium, co jest przesłanką stwierdzenia nieważności planu na etapie jego uchwalenia – działka nr 3647 obr. 222 zgodnie ze studium jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową,
- składająca uwagę wnioskuje o przywrócenie jej przeznaczenia jako działki budowlanej zgodnie z wydaną decyzja WZ, gdyż według niej przeznaczenie działki w projekcie planu miejscowego pod zieleń zostało podjęte na podstawie nieaktualnych danych o parametrach technicznych gazociągu przebiegającego przez ten teren (działka 3647 obr.222).

jako właściciela działki nr 3647 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwaga dotycząca niezgodności przyjętego w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 2ZP oraz 4ZP pod zieleń urządzoną, w odniesieniu do działki nr 3647 obr. 222 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023) jest nieuzasadniona.

Istotnie działka nr 3647 obr 222, w dokumencie Studium zlokalizowana jest na obszarze B.M.2, tj. na obszarze mieszkaniowym. Nie oznacza to jednak automatycznego wyłącznego ustalenia takiego przeznaczenia w projekcie planu miejscowego dla wszystkich zlokalizowanych w jego granicach działek. Obszary wskazane w Studium mają charakter tzw. obszarów brutto, w których mogą współistnieć funkcje dominujące i podporządkowane im funkcje uzupełniające i dopuszczalne (rozdz. III.2.1). W obszarach mieszkaniowych (M), zieleń urządzona ma charakter funkcji uzupełniającej (rozdz. III.2.1.4).

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, ale również zapewnienie właściwych warunków dla jej funkcjonowania. Wymaga to nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, w tym terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. W tym celu oprócz dużych powierzchniowo terenów wyodrębnionych już na etapie Studium w postaci obszarów ZP – tj. obszarów zieleni ogólnoosiedlowej, w projekcie planu miejscowego wyznaczono również tereny zieleni mniejsze o charakterze wewnątrzosiedlowym, sąsiedzkim, w tym tereny 2ZP oraz 4ZP. Wspólnie tworzą spójny system zieleni bliskiej mieszkańcom.

Zieleń ta nie tylko pełni funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, ale również porządkuje strukturę przestrzenną osiedla, stanowiąc element krystalizujący jego kompozycję i wzmacniający czytelność powiązań między poszczególnymi obszarami. Jej znaczenie jest szczególnie istotne również w obszarach zabudowy jednorodzinnej, gdzie pomimo znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek, potrzebne są powiązania i przestrzenie zieleni o charakterze wspólnym i publicznym.

Przyjęta dyspozycja przestrzenna zgodna jest z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w Studium, według którego jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział III.3.1). Studium wskazuje na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadając zieleni urządzonej rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Oparcie systemu zieleni miejskiej na powiązaniu większych skupisk zieleni zieleńcami pasmowymi, bulwarami, alejami ciągami pieszo-rowerowymi w zieleni jest preferowanym według Studium kierunkiem zmian w przestrzeni miasta (rozdział III.2.1.2. – Kierunki zmian w zakresie zieleni).

Wskazanie ogólnodostępnych terenów zieleni z lokalizowanymi w ich granicach ciągami pieszymi czy rowerowymi ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla znacznej ilości mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

W projekcie planu miejscowego, dla realizacji wskazanych celów wykorzystywano często tereny, których możliwości zagospodarowania były ograniczone z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i techniczne. Tak jest również w przypadku działki nr 3647 obr. 222, przez którą przebiegają gazociągi – gazociąg wysokiego ciśnienia oraz gazociąg kopalniany. Ich przebieg wiąże się z występowaniem stref ograniczających możliwości zabudowy.

Pomimo że w wyniku przebudowy jednego z gazociągów zasięg związanej z nim strefy ograniczeń został zmniejszony, jego obecny przebieg nadal niekorzystnie wpływa na możliwości efektywnego wykorzystania działki. Przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia przez tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jest szczególnie niekorzystny w przypadku działek o niewielkiej powierzchni, w tym działek przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą. Wynika to z faktu, że ograniczenia związane z przebiegiem gazociągu nie dotyczą wyłącznie samej możliwości lokalizacji budynku, lecz wpływają na całościowy sposób zagospodarowania nieruchomości. Jej prawidłowe funkcjonowanie wymaga możliwości zapewnienia odpowiedniego dostępu, dojazdu i zagospodarowania części ogrodowej. W efekcie działka, mimo formalnego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, posiada istotnie ograniczoną rzeczywistą powierzchnię możliwą do efektywnego wykorzystania.

Ograniczenia te nie wykluczają natomiast realizacji wskazanej funkcji, w szczególności zieleni urządzonej, dla której przepisy odrębne przewidują znacznie mniej restrykcyjne wymagania niż w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych. Zgodnie z art. 10 ust. 4 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), w strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia dotyczące sadzenia drzew, w szczególności w odległości do 2 m od osi gazociągu. Oznacza to, że ograniczenia związane z przebiegiem sieci gazowych nie wykluczają zagospodarowania terenu zielenią, lecz wymagają odpowiedniego doboru sposobu jej urządzenia i lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania.

Ograniczenia w zagospodarowaniu działki, w połączeniu z jej centralnym położeniem w obszarze planu, czynią ją predysponowaną do wskazania w tym rejonie jako terenu zieleni urządzonej. Takie rozwiązanie zapewni dostęp do terenów zieleni większej liczbie mieszkańców, w szczególności mieszkańcom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazanie tego terenu jako zieleni urządzonej pozostaje również zgodne z przytaczanymi na wstępie kierunkami określonymi w Studium, w szczególności z dążeniem do zapewnienia mieszkańcom wysokiej jakości życia oraz powszechnego dostępu do terenów i przestrzeni służących wypoczynkowi i rekreacji. Z uwagi na swoje położenie działka może pełnić istotną funkcję w kształtowaniu ogólnodostępnego systemu terenów zieleni, przyczyniając się do realizacji wskazanych w Studium celów oraz poprawy jakości i dostępności przestrzeni publicznych.

Jednocześnie sam fakt wydania decyzji o warunkach zabudowy nie oznacza automatycznej konieczności przeniesienia wynikającego z niej sposobu zagospodarowania do projektu planu miejscowego. Znajduje to potwierdzenie w art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten wprost przewiduje sytuację, w której dla terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy zostaje następnie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż ustalenia zawarte w wydanej decyzji. W takim przypadku organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustawie. Klauzula taka znajduje się również w decyzji wydanej dla działki nr 3647 obr. 222, tj. w decyzji AR-P.6730.18.111.2022.BS.

Regulacja ta ma istotne znaczenie dla oceny relacji pomiędzy decyzją o warunkach zabudowy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca dopuścił bowiem wprost możliwość zaistnienia sytuacji, w której późniejsze ustalenia planu miejscowego będą odmienne od tych, które wcześniej zostały określone w decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że decyzja WZ nie tworzy po stronie właściciela nieruchomości gwarancji zachowania określonego sposobu zagospodarowania terenu w przyszłym planie miejscowym ani nie ogranicza organu planistycznego w kształtowaniu późniejszych ustaleń planistycznych.

Decyzja WZ stanowi instrument służący określeniu możliwości zagospodarowania nieruchomości w warunkach braku miejscowego planu, natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem planowania przestrzennego o charakterze generalnym i obejmuje szerszy kontekst funkcjonalny oraz przestrzenny danego obszaru.

W konsekwencji wcześniejsze wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej działki nie może być traktowane jako okoliczność przesądzająca o konieczności przeznaczenia jej w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. Decyzja ta stanowiła rozstrzygnięcie dotyczące indywidualnego zamierzenia inwestycyjnego. Przyjęcie ustaleń planu miejscowego wymaga natomiast uwzględnienia szerszego zakresu uwarunkowań, w tym potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego, rozumianego w aspekcie urbanistycznym jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość społeczno-gospodarczą, środowiskową, kulturową oraz kompozycyjno-estetyczną. Istotne znaczenie mają również zasady zrównoważonego rozwoju oraz potrzeba zachowania spójności przyjętej polityki przestrzennej we wszystkich dokumentach planistycznych przyjmowanych przez miasto.

4.Uwagi:

Pana [redacted] Pana [redacted] Pani [redacted] Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 5 sierpnia 2026 r. (data wpływu pisma 7 sierpnia 2026 r.);

5.Uwagi:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r.;

6.Uwagi:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r. oraz pismem z dnia 13 sierpnia 2026 r.;

7.Uwagi:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r.

8.Uwagi:

Pani [redacted] wniesiona pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r.;

dotyczące:

1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL,
2) wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie.

Uwagi dotyczą:

1) terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP oraz terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL - przeznaczenie działki nr 3591/5 obr. 222 zlokalizowanej w granicach terenów 1ZP i 7KDL na teren 5MW [35] – dla działki wydano decyzje o warunkach zabudowy (decyzja WZ): AR.6730.68.81.2021.BS68 na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Budowa budynku usługowo-handlowego z częścią mieszkalną oraz bezdotykowej myjni samochodowej” oraz AR-P.6730.637.2023.AS44 na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą „Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową”;
2) wyłączenie działki nr 3591/5 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie;

jako właściciele działki nr 3591/5 obr. 222 w Rzeszowie.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia działki nr 3591/5 obr. 222 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach jakie ustalono dla terenu 5MW [35]. Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 556/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r.

Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców. W tym celu w projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP. Lokalizacja i celowość przeznaczenia terenu została przesądzona już na etapie opracowania Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023).

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium 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 sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie ze Studium działka nr 3591/5 obr. 222 zlokalizowana jest na obszarze zieleni urządzonej B.ZP oraz w niewielkim stopniu na obszarze usługowym B.U.1. 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 dopuszczone (rozdział III.2.1.4. Funkcje w obszarach zagospodarowania). Funkcji mieszkalnictwa na obszarach U Studium przypisuje wagę dopuszczonej, co oznacza, że jej udział może być co najwyżej incydentalny. W obszarach zieleni Studium nie dopuszcza funkcji mieszkalnictwa. W projekcie planu miejscowego wskazano zatem odpowiednio, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz teren usług oznaczony symbolem 5U (teren oznaczony na drugim wyłożeniu symbolem 4U). Niewielki północny fragment działki nr 3591/5 zlokalizowany jest na terenie drogi lokalnej, która stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części urbanizującego się intensywnie osiedla zabudowy mieszkaniowej. Istniejące rozwiązania drogowe są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Zasięg drogi lokalnej wynika z opracowywanej dokumentacji projektowej zadania pn.: „Budowa drogi 2KDg od ul. Obszarowej do ul. Dębickiej” (D), której celem jest uzyskanie decyzji ZRID.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym dotyczące działki wskazywanej przez składających uwagę w piśmie z dnia 5 sierpnia 2026 r., tj. działki nr 3675/8 obr. 222 sąsiadującej z ich nieruchomością. Istotnie, została ona włączona do terenu 5MW przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Takie działanie planistyczne było uzasadnione tym, że inwestor posiadał już zaawansowany projekt architektoniczno-urbanistyczny zmierzający do uzyskania pozwolenia na budowę. Przede wszystkim było jednak zgodne z obowiązującym Studium. Zgodnie ze Studium działka nr 3675/8 obr. 222 zlokalizowana jest w dominującym zakresie na obszarze mieszkaniowym B.M.4 w przeciwieństwie do działki składających uwagę. Tylko bardzo niewielki północno wschodni krańcowy jej fragment zlokalizowany jest na obszarze zieleni urządzonej B.ZP. Studium, ze względu na ogólny charakter tego dokumentu pozwala na tak niewielkie korekty zasięgu obszarów, pod warunkiem zachowania idei i celu wskazania obszaru i ich strategicznego charakteru (rozdział III.4.3.2.)

Należy dodatkowo nadmienić, że decyzje WZ wydane dla działki nr 3591/5 obr. 222 nie wpisują się w profil funkcjonalny i parametry przyjęte dla terenu 5MW. Decyzja AR.6730.68.81.2021.BS68 wskazuje na dominacje funkcji usługowej, co jest niezgodne z przeznaczeniem terenu 5MW. Decyzja AR-P.6730.637.2023.AS44 nie określając proporcji części usługowej może również prowadzić do takiej niezgodności.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), osoby fizyczne i prawne oraz organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Zakres przedmiotowy tego projektu ustala art. 15 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju

i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uwaga dotycząca wyłączenia nieruchomości nr 3591/5 obr. 222 z zakresu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka- Południe w Rzeszowie nie dotyczy projektu planu i jego ustaleń. Jest bezprzedmiotowa.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Pozostałe zagadnienie wskazywane w pismach, tj. postulat o udzielenie informacji publicznej, czy ustalenie terminu spotkania z prezydentem nie zostały zakwalifikowane jako uwagi do ustaleń projektu planu. Odpowiedź na nie została udzielona w innym trybie.

---

9. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r, dotyczące terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, w zakresie:

1) ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego
2) prognozy oddziaływania na środowisko;
3) prognozy skutków finansowych;
4) uzasadnienia do projektu planu miejscowego;
5) a także indywidualnego rozpatrzenia w/w żądań.

Uwagi dotyczą:

terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, w tym działek nr: 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222., w zakresie

1) ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dla terenu, tj.:
   a) zmiany przeznaczenia działek nr: 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ustalenia dla terenu MW powinny umożliwiać realizację inwestycji objętej decyzją o warunkach zabudowy Prezydenta Miasta Rzeszowa AR-P.6730.714.2024.AS44 w szczególności czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z retencją, obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną lub
   b) wyznaczenia terenu MW na tej części nieruchomości, która zgodnie z decyzją WZ i jej załącznikiem może zostać zabudowana, a teren ZP ograniczyć do powierzchni rzeczywiście niezbędnych dla stref infrastruktury gazowej, retencji, ciągów pieszo-rowerowych oraz racjonalnie uzasadnionej zieleni publicznej lub
   c) ustalenia przeznaczenie MW z uzupełniającą funkcją zieleni urządzonej i rekreacji, i obowiązkiem realizacji rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury, w tym zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, zieleni wysokiej, ciągów pieszych i rowerowych oraz ogólnodostępnej części rekreacyjnej - rozwiązanie to pozwala osiągnąć cele środowiskowe i społeczne bez całkowitego wyłączania nieruchomości z zabudowy,
   d) ograniczenia granic terenu 1ZP oraz projektowanej lokalnej inwestycji celu publicznego do powierzchni, których niezbędność zostanie wykazana konkretną analizą zapotrzebowania na park, analizą dostępności innych terenów zieleni i gruntów miejskich, programem funkcjonalnym, harmonogramem realizacji oraz realnym źródłem finasowania nabycia gruntów i urządzania parku;
2) prognozy oddziaływania na środowisko – uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o indywidualną analizę przedmiotowych działek oraz porównania co najmniej

trzech wariantów: 1ZP na całej nieruchomości, częściowe MW i częściowe ZP oraz MW z podwyższonym udziałem zieleni i retencji – analiza powinna wskazywać konkretne walory i zagrożenia dotyczące tych działek, a nie jedynie ogólne korzyści wynikające z zielni urządzonej;

3) prognozy skutków finansowych – uzupełnienie prognozę skutków finansowych o wartość nabycia wszystkich gruntów prywatnych objętych 1ZP, potencjalne roszczenia wynikające z art.36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, koszty urządzania i utrzymania parku oraz porównania tych kosztów z wariantem częściowego pozostawienia funkcji mieszkaniowej;
4) uzasadnienia do projektu planu miejscowego – przeprowadzić i przedstawić w uzasadnienie projektu rzeczywiste wyważenie interesu publicznego i interesu właściciela z uwzględnieniem wydanej decyzji WZ, ustaleń analizy urbanistycznej, sąsiedniej zabudowy, dostępu do infrastruktury, zaawansowania zamierzenia inwestycyjnego przewidywanych skutków ekonomicznych oraz możliwości zastosowania rozwiązania mniej dolegliwego niż przeznaczenia całej nieruchomości pod park;
5) indywidualnego rozpatrzenia w/w żądań wskazanych wraz z indywidualnym, merytorycznym ich uzasadnieniem,

jako właściciela działek nr 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1 oraz pkt 2,
- pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie pkt 3, 4 oraz 5.

Uzasadnienie:

Ad 1

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia działek nr 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w żadnym z wariantów wskazywanych przez składającą uwagę, tj.:

- przeznaczenia ich w całości pod zabudowę mieszkaniową,
- wyznaczenia terenu MW na tej części nieruchomości, która zgodnie z decyzją WZ i jej załącznikiem może zostać zabudowana, a teren ZP ograniczyć do powierzchni rzeczywiście niezbędnych dla stref infrastruktury gazowej, retencji, ciągów pieszo-rowerowych oraz racjonalnie uzasadnionej zieleni publicznej,
- ustalenia przeznaczenie MW z uzupełniającą funkcją zieleni urządzonej i rekreacji, i obowiązkiem realizacji rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury, w tym zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, zieleni wysokiej, ciągów pieszych i rowerowych oraz ogólnodostępnej części rekreacyjnej,

a tym samym uwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 8 lipca 2026 r. AR-P.6730.714.2024.AS44 wydanej dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „4 budynki mieszkalne wielorodzinne, zbiorniki retencyjne”.

Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 556/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r.

Wskazane przez składającą uwagę przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). 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 sporządzaniu planów miejscowych. To Studium w pierwszej kolejności określa kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym przeznaczenie poszczególnych terenów oraz wskazuje sposób kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych obszarów. Lokalizacja i celowość przeznaczenia terenu, w granicach którego położone są działki nr 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 została zatem przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań. Zgodnie ze Studium działki nr 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 zlokalizowane są w dominującej części na obszarze zieleni urządzonej B.ZP. Obszary funkcjonalne wyznaczone w Studium są obszarami brutto, jakkolwiek profil funkcjonalny obszaru zieleni urządzonej nie przewiduję zabudowy mieszkaniowej ani jako funkcji uzupełniającej ani nawet incydentalnej. Tylko bardzo niewielkie krawędziowe fragmenty działek nr: 3671/2, 3670/3 oraz 3665/1 obr. 222 położone są obszarze mieszkaniowym B.M.2 lub B.M.4. Ich niewielka powierzchnia, kształt i lokalizacja nie pozwolą jednak na ich samodzielne zagospodarowanie, w szczególności po zamierzenie inwestycyjne, o którym mowa w decyzji AR-P.6730.714.2024.AS44 lub nawet jego część.

Skoro zatem przedmiotowe działki zostały w studium zakwalifikowane do obszaru zieleni urządzonej, oznacza to przyjęcie dla tego terenu określonej funkcji przestrzennej, związanej z zachowaniem i kształtowaniem terenów zieleni, ich funkcją rekreacyjną, wypoczynkową, krajobrazową lub przyrodniczą. Plan miejscowy jest aktem wykonawczym w stosunku do ustaleń dotyczących polityki przestrzennej gminy i nie może służyć do swobodnego zmieniania kierunków zagospodarowania ustalonych w studium. Przyjęcie w planie miejscowym przeznaczenia mieszkaniowego dla terenów wskazanych w studium jako zieleń urządzona stanowiłoby zatem odejście od ustalonej w studium struktury funkcjonalno-przestrzennej i naruszałoby wymóg zgodności planu miejscowego z ustaleniami tego dokumentu.

Mając powyższe na uwadze, w projekcie planu miejscowego uwzględniając politykę przestrzenna Studium wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP – do docelowego zagospodarowania pod inwestycje celu publicznego jaką jest park osiedlowy.

Według Studium, jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział III.3.1), a także utrzymanie i rozwój funkcji wypoczynkowej i rekreacyjno-sportowej na różnorodnych terenach zieleni, w tym na obszarach oznaczonych symbolem ZP (rozdział III.3.1.3). Studium wskazując na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadaje zieleni urządzonej ważna rolę również w obszarach mieszkaniowych (w tym B.M) rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.

Studium potwierdza istotną rolę terenów zieleni w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, wskazując jednocześnie na znaczenie ich odpowiedniego rozmieszczenia, ciągłości i powiązania z pozostałymi elementami struktury urbanistycznej. Nie jest to jednak zależność nowa ani wynikająca wyłącznie z przeprowadzonych analiz – znaczenie zieleni miejskiej dla kształtowania ładu przestrzennego, jakości środowiska mieszkaniowego oraz warunków życia mieszkańców jest od dawna ugruntowane zarówno w teorii i praktyce projektowania urbanistycznego, jak i w literaturze przedmiotu. Potwierdzają to liczne opracowania z zakresu urbanistyki i kształtowania środowiska mieszkaniowego, a także literatura poświęcona bezpośrednio problematyce terenów zieleni, ich funkcjom środowiskowym, społecznym i przestrzennym oraz roli, jaką odgrywają w kształtowaniu współczesnego miasta.

Powierzchnia terenu zieleni urządzonej o charakterze osiedlowym wyznaczona w planie miejscowym jest zgodna z zakresem przestrzennym wskazanym w Studium i odpowiada standardom urbanistycznym wskazanych w tym dokumencie (tabela 42. Studium). Studium, ze względu na ogólny charakter tego dokumentu pozwala wprawdzie na niewielkie korekty zasięgu obszarów, pod warunkiem zachowania jednak idei i celu wskazania obszaru i ich strategicznego charakteru (rozdział III.4.3.2.). Teren zieleni urządzonej 1ZP wyznaczony w projekcie planu miejscowego zapewnia minimalny wskaźnik powierzchni zieleni w przeliczeniu na mieszkańca, tj. 5 m^2 (tabela 42. Studium). Przy prognozowanej w granicach objętych projektem planu miejscowego liczbie mieszkańców – nawet ponad 6 tys. - generuje on powierzchnię ponad 3 ha. (powierzchnia terenu 1ZP to ok. 3,3 ha). Zatem jego uszczuplanie i zawężanie są nieuzasadnione i niezgodne ze strategicznym celem i ideą Studium. Tym bardziej, że działki wskazane w piśmie stanowią podstawową bazę tego obszaru. Celowe było natomiast, ze względu na potrzeby, dołączenie do wskazanego w Studium terenu zieleni tych skrawków działek, które zlokalizowane były na obszarach mieszkaniowych, a które samodzielnie nie mogłyby funkcjonować.

Wobec powyższego nie jest możliwe uwzględnienie oczekiwań składającej uwagę, w tym uwzględnienie ustaleń decyzji AR-P.6730.714.2024.AS44. Okoliczność wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie rodzić skutki ekonomiczne po uchwaleniu projektu planu miejscowego, pozostaje jednak bez znaczenia prawnego dla treści przyszłego planu. Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego sposobu zagospodarowania terenu odpowiadającego treści decyzji o warunkach, wbrew treści Studium, wyznaczonej w nim polityce przestrzennej, prowadziłoby do rażącego naruszenia procedury uchwalenia planu. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dwa odrębne instrumenty planistyczne, funkcjonujące na podstawie różnych przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Plan miejscowy opracowywany jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz art. 4 tej ustawy, kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, a przeznaczenie terenów określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że ograniczenia wynikające z planu miejscowego mają podstawę ustawową, mieszczą się w konstytucyjnie dopuszczalnym zakresie władztwa planistycznego gminy oraz stanowią ustawowo przewidziane ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności. Ograniczenie spełnia przesłankę proporcjonalności i wyważenia. Przeznaczenie terenu, pod ogólnoosiedlową, ogólnodostępną zieleni urządzoną służy realizacji cele publicznego i społecznego. Cel ten mieści się w konstytucyjnych wartościach uzasadniających ograniczenia praw jednostki.

Przy ustalaniu przeznaczenia przedmiotowego terenu wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny właściciela nieruchomości. Organ miał świadomość, że ustalenie terenu jako zieleni urządzonej ogranicza możliwość jego zabudowy, jednak uznał, że w konkretnych uwarunkowaniach przestrzennych – rozwijającej się intensywnie i zabudowywanej części miasta - interes publiczny związany z zachowaniem tego terenu jako elementu systemu zieleni służącego wszystkim mieszkańcom osiedla przeważa nad interesem właściciela w uzyskaniu możliwości intensywniejszego zagospodarowania nieruchomości. Interes publiczny związany jest w szczególności z zachowaniem dobrych warunków przewietrzanie obszaru, zapewnieniu mieszkańcom dostępu do terenów zieleni, zapewnieniu warunków do retencji i zrównoważonego rozwoju tej część miasta.

Istotne znaczenie ma przy tym fakt, że przeznaczenie terenu pod zieleń nie stanowi nowego ograniczenia wprowadzonego arbitralnie w procedurze planistycznej. Jest kontynuacją przyjętego wcześniej, na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, kierunku polityki przestrzennej, a nie całkowicie nowym i nieprzewidywalnym ograniczeniem sposobu zagospodarowania nieruchomości.

W ocenie organu ustalenie przeznaczenia terenu pod zieleń pozostaje w odpowiedniej proporcji do zamierzonego celu planistycznego, tj. powstania dużej jednostki mieszkaniowej dla ok. 6 tys. mieszkańców. Zachowanie tego obszaru jako terenu zieleni służy realizacji określonych potrzeb wspólnoty samorządowej oraz zachowaniu spójności struktury przestrzennej obszaru. Jednocześnie rozwiązanie to pozostaje zgodne z kierunkiem zagospodarowania określonym wcześniej w studium.

Tym samym przyjęte rozwiązanie nie jest wynikiem pominięcia interesu właściciela, lecz rezultatem jego wyważenia z interesem publicznym, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz wcześniej przyjętej polityki przestrzennej gminy. 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, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag odnosi się do wszystkich wariantów wskazywanych przez składającą uwagę, ponieważ zarówno ich przedmiot, jak i przedstawione warianty zmian opierają się na tożsamym uzasadnieniu oraz wymagają zastosowania tych samych kryteriów oceny. W konsekwencji wspólny pozostaje również sposób ich rozpatrzenia, a także podstawy prawne i merytoryczne przyjęte przy dokonaniu oceny. Poszczególne warianty proponowanych zmian, mimo że mogą różnić się zakresem lub sposobem sformułowania, odnoszą się do tego samego zagadnienia i wynikają z tych samych przesłanek. Z tego względu nie zachodzi potrzeba odrębnego przedstawiania uzasadnienia dla każdej uwagi i każdego wariantu z osobna. Wspólne uzasadnienie pozwala na całościowe i spójne przedstawienie przesłanek przemawiających za sposobem ich rozpatrzenia, z uwzględnieniem jednolitych podstaw prawnych, merytorycznych oraz przyjętych kryteriów oceny.

Ad 2

Uwagi w zakresie żądania uzupełnienia prognozy oddziaływania na środowisko o indywidualną analizę wskazanych działek oraz o porównanie trzech wariantów zagospodarowania, tj. wariantu obejmującego przeznaczenie całej nieruchomości pod zieleń urządzoną (1ZP), wariantu obejmującego częściowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) i częściowe pod zieleń urządzoną (ZP) oraz wariantu obejmującego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) z podwyższonym udziałem zieleni i retencji, nie uwzględnia się.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której elementem jest sporządzanie prognozy oddziaływania na środowisko.

Prognoza jest dokumentem sporządzanym dla konkretnego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej przedmiotem jest identyfikacja i ocena przewidywanych oddziaływań na środowisko wynikających z realizacji ustaleń projektowanego dokumentu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy prognoza obejmuje w szczególności analizę istniejącego stanu środowiska, jego potencjalnych zmian w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska oraz przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przewidywanych negatywnych oddziaływań.

Jednocześnie, zgodnie z art. 52 ust. 1 ww. ustawy, informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Oznacza to, że zakres i szczegółowość prognozy powinny odpowiadać charakterowi oraz poziomowi szczegółowości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy nie nakładają przy tym obowiązku sporządzania odrębnych, indywidualnych analiz środowiskowych dla każdej działki ewidencyjnej objętej projektem planu, jeżeli uwarunkowania środowiskowe poszczególnych terenów zostały uwzględnione w analizie obszaru objętego projektem planu w zakresie odpowiadającym jego zawartości i stopniowi szczegółowości.

Nie oznacza to, że prognoza nie uwzględnia uwarunkowań występujących w obrębie poszczególnych terenów. Uwarunkowania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu zostały rozpoznane i uwzględnione w toku prac planistycznych, w szczególności w wykonanym na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym. W odniesieniu do terenów wskazanych w uwadze uwzględniono występowanie doliny nieckowatej oraz fragmentu wierzchowiny lessowej o znacznych nachyleniach. Uwarunkowania te zostały uwzględnione przy kształtowaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w projekcie planu.

W zakresie uzupełnienia prognozy o porównanie trzech wskazanych w uwadze wariantów należy nadmienić, że art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ww. ustawy nakładający obowiązek przedstawienia rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnieniem braku rozwiązań alternatywnych, odnosi się wyłącznie do obszarów Natura 2000. Ze względu na położenie terenu projektu planu poza granicami obszarów Natura 2000 odnoszenie się do ww. przepisu jest w tym przypadku niezasadne.

Należy również podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego określającym przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Prognoza oddziaływania na środowisko ocenia skutki środowiskowe ustaleń projektowanego planu, nie zaś wszystkie potencjalne koncepcje zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, które mogą zostać zaproponowane w toku procedury planistycznej. Szczegółowość tej oceny musi pozostawać adekwatna do charakteru i stopnia szczegółowości projektu planu.

Mając na uwadze powyższe, w szczególności uwzględnienie w toku prac planistycznych uwarunkowań przyrodniczych przedmiotowego obszaru, w tym uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego, oraz dostosowanie zakresu prognozy do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu, nie stwierdza się podstaw do uznania prognozy za wymagającą uzupełnienia w zakresie wskazanym w uwadze.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3, 4 oraz 5

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozróżnia dokumenty, do których w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają uwagom, od dokumentów stanowiących jedynie element uzasadnienia lub materiału finansowego. Art. 17 pkt 11 oraz art.18 ustawy wskazuje, że uwagi dotyczą projektu planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem. Uzasadnienie stanowi zatem dokument towarzyszący projektowi planu, którego funkcją jest przedstawienie i wyjaśnienie przesłanek przyjętych rozwiązań planistycznych oraz wykazanie spełnienia wymogów ustawowych. Nie stanowi ono natomiast normatywnej części planu miejscowego. Nie stanowi samodzielnego aktu planistycznego, którego ustalenia mogłyby być przedmiotem uwag.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy to w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz inne ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. Ustalenia te stanowią właściwy przedmiot regulacji planistycznej.

Podobnie prognoza skutków finansowych uchwalenia planu nie jest dokumentem, do którego przepisy przewidują składanie uwag w trybie właściwym dla projektu planu.

Obowiązek sporządzenia prognozy skutków finansowych w procedurze planistycznej wynika z art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ma na celu wskazanie wpływu ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na dochody i wydatki gminy, a w przypadku możliwości ekonomicznego oszacowania również ich orientacyjnych wysokości. Prognoza skutków finansowych nie jest aktem prawnym, nie podlega uchwaleniu ani publikowaniu w Dzienniku Urzędowym, stanowi ona wyłącznie dokument szacunkowy i pomocniczy dla rady gminy przy podejmowaniu uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosząc się do zakresu prognozy skutków finansowych, o którym mowa w § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., należy podkreślić, że dokument ten nie służy wyliczaniu konkretnych, definitywnych kwot odszkodowań na podstawie art. 36 i 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Realizacja obowiązku prognozowania wpływu ustaleń planu na wydatki gminy polega na określeniu ogólnego, orientacyjnego kierunku oraz skali potencjalnych roszczeń. Taki szacunkowy wpływ został w przedłożonej prognozie ujęty, natomiast precyzyjne określenie wysokości ewentualnych kwot odszkodowań dla konkretnych właścicieli nieruchomości następuje dopiero na etapie faktycznego zgłoszenia konkretnego roszczenia i wymaga sporządzenia operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z przepisami prawa, prognoza skupia się na wydatkach związanych z realizacją zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej. Szczegółowe koszty urządzenia parku oraz późniejszego, bieżącego utrzymania wykraczają poza ustawowy zakres prognozy sporządzanej na potrzeby procedury planistycznej. Kwestie te stanowią element bieżącej gospodarki budżetowej gminy oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej (WPF).

Prognoza skutków finansowych jest dokumentem ściśle powiązanym z jednym, konkretnym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jej celem jest ocena skutków ekonomicznych przyjętych w projekcie rozwiązań planistycznych. Obowiązujące przepisy prawa nie nakładają na gminę obowiązku sporządzania wielowariantowych analiz finansowych

W konsekwencji przedmiotem uwagi w procedurze planistycznej jest w szczególności zakwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. Uwaga odnosząca się wyłącznie do argumentacji, sposobu uzasadnienia przyjętych rozwiązań lub danych przedstawionych w dokumencie towarzyszącym projektowi planu nie stanowi uwagi kwestionującej ustalenia planu

miejscowego. Jeżeli zastrzeżenie dotyczące tych dokumentów w istocie kwestionuje konkretne ustalenie projektu planu, powinno zostać skierowane jako uwaga do projektu planu.

Treść zastrzeżeń dotycząca uzasadnienia i prognozy finansowej wskazuje, że w istocie kwestionuje konkretne ustalenie projektu planu miejscowego i dotyczy przeznaczenia działek pod zieleń urządzoną, a nie pod zabudowę mieszkaniową. Uwagi takie zostały sformułowane w piśmie i dotyczą zagadnień przytoczonych w w/w pkt 1 lit. a-d. Uzasadnienie merytoryczne sposobu rozpatrzenia tych uwag zawarte jest w treści Ad 1.

Wobec powyższego uwagi dotyczące zawartości prognozy finansowej, uzasadnienia do projektu planu miejscowego, a także sposoby formułowania uzasadnień na uwagi jako bezprzedmiotowe, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Uzasadnienie zarzutów wskazywanych przez składającą uwagę, ze względu na ich przedmiot, opierają się na tożsamym uzasadnieniu oraz wymagają zastosowania tych samych kryteriów oceny. W konsekwencji wspólny pozostaje również sposób ich rozpatrzenia, a także podstawy prawne i merytoryczne przyjęte przy dokonaniu oceny. Poszczególne zarzuty, mimo że mogą różnić się zakresem lub sposobem sformułowania, odnoszą się do tego samego zagadnienia i wynikają z tych samych przesłanek. Z tego względu nie zachodzi potrzeba odrębnego przedstawiania uzasadnienia dla każdej uwagi. Wspólne uzasadnienie pozwala na całościowe i spójne przedstawienie przesłanek przemawiających za sposobem ich rozpatrzenia, z uwzględnieniem jednolitych podstaw prawnych, merytorycznych oraz przyjętych kryteriów oceny.

---

10. Uwagi:

Pana [redacted] wniesiona pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r, dotyczące terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, w zakresie:

1) ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego;
2) prognozy oddziaływania na środowisko;
3) prognozy skutków finansowych;
4) uzasadnienia do projektu planu miejscowego;
5) a także indywidualnego rozpatrzenia w/w żądań.

Uwagi dotyczą:

terenu zieleni urządzonej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1ZP, w tym działek nr: 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222., w zakresie:

1) ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dla terenu, tj.:
   a) zmiany przeznaczenia działek nr: 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ustalenia dla terenu MW powinny umożliwiać realizację inwestycji objętej decyzją Prezydenta Miasta Rzeszowa o warunkach zabudowy AR-P.6730.714.2024.AS44 w szczególności czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z retencją, obsługą komunikacyjną i infrastrukturą techniczną lub
   b) wyznaczenia terenu MW na tej części nieruchomości, która zgodnie z decyzją WZ i jej załącznikiem może zostać zabudowana, a teren ZP ograniczyć do powierzchni rzeczywiście niezbędnych dla stref infrastruktury gazowej, retencji, ciągów pieszo-rowerowych oraz racjonalnie uzasadnionej zieleni publicznej lub
   c) ustalenia przeznaczenie MW z uzupełniającą funkcją zieleni urządzonej i rekreacji, i obowiązkiem realizacji rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury, w tym zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, zieleni wysokiej, ciągów pieszych i rowerowych

oraz ogólnodostępnej części rekreacyjnej - rozwiązanie to pozwala osiągnąć cele środowiskowe i społeczne bez całkowitego wyłączania nieruchomości z zabudowy,

d) ograniczenia granic terenu 1ZP oraz projektowanej lokalnej inwestycji celu publicznego do powierzchni, których niezbędność zostanie wykazana konkretną analizą zapotrzebowania na park, analizą dostępności innych terenów zieleni i gruntów miejskich, programem funkcjonalnym, harmonogramem realizacji oraz realnym źródłem finasowania nabycia gruntów i urządzania parku;

2) prognozy oddziaływania na środowisko - uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o indywidualną analizę przedmiotowych działek oraz porównania co najmniej trzech wariantów: 1ZP na całej nieruchomości, częściowe MW i częściowe ZP oraz MW z podwyższonym udziałem zieleni i retencji – analiza powinna wskazywać konkretne walory i zagrożenia dotyczące tych działek, a nie jedynie ogólne korzyści wynikające z zielni urządzonej;
3) prognozy skutków finansowych - uzupełnienie prognozę skutków finansowych o wartość nabycia wszystkich gruntów prywatnych objętych 1ZP, potencjalne roszczenia wynikające z art.36 i art. 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, koszty urządzania i utrzymania parku oraz porównania tych kosztów z wariantem częściowego pozostawienia funkcji mieszkaniowej;
4) uzasadnienia do projektu planu miejscowego – przeprowadzić i przedstawić w uzasadnieniu projektu rzeczywiste wyważenie interesu publicznego i interesu właściciela z uwzględnieniem wydanej decyzji WZ, ustaleń analizy urbanistycznej, sąsiedniej zabudowy, dostępu do infrastruktury, zaawansowania zamierzenia inwestycyjnego przewidywanych skutków ekonomicznych oraz możliwości zastosowania rozwiązania mniej dolegliwego niż przeznaczenia całej nieruchomości pod park;
5) indywidualnego rozpatrzenia w/w żądań wskazanych wraz z indywidualnym, merytorycznym ich uzasadnieniem;

jako właściciela działek nr 3665/1 oraz 3670/3 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1 oraz 2,
- pozostawia się bez rozpatrzenia w zakresie pkt 3, 4 oraz 5.

Uzasadnienie:

Ad 1

W projekcie planu nie jest możliwa zmiana przeznaczenia działek nr 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w żadnym z wariantów wskazywanych przez składającego uwagę, tj.:

- przeznaczenia ich w całości pod zabudowę mieszkaniową,
- wyznaczenia terenu MW na tej części nieruchomości, która zgodnie z decyzją WZ i jej załącznikiem może zostać zabudowana, a teren ZP ograniczyć do powierzchni rzeczywiście niezbędnych dla stref infrastruktury gazowej, retencji, ciągów pieszo-rowerowych oraz racjonalnie uzasadnionej zieleni publicznej,
- ustalenia przeznaczenie MW z uzupełniającą funkcją zieleni urządzonej i rekreacji, i obowiązkiem realizacji rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury, w tym zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych, zieleni wysokiej, ciągów pieszych i rowerowych oraz ogólnodostępnej części rekreacyjnej,

a tym samym uwzględnienie decyzji z dnia 8 lipca 2026 r. AR-P.6730.714.2024.AS44 wydanej dla zamierzenia inwestycyjnego pn. „4 budynki mieszkalne wielorodzinne, zbiorniki retencyjne”.

Podtrzymuje się w tym zakresie stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 556/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r.

Wskazane przez składającego uwagę przeznaczenie, tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jest niezgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła w dniu 26 września 2023 r. (uchwała Nr LXXXV/1890/2023). 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 sporządzaniu planów miejscowych. To Studium w pierwszej kolejności określa kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym przeznaczenie poszczególnych terenów oraz wskazuje sposób kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej poszczególnych obszarów. Lokalizacja i celowość przeznaczenia terenu, w granicach którego położone są działki nr 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 została zatem przesądzona już na etapie opracowania Studium uwarunkowań. Zgodnie ze Studium działki nr 3665/1, 3670/3, 3671/2, 3672/5, 3672/2 obr. 222 zlokalizowane są w dominującej części na obszarze zieleni urządzonej B.ZP. Obszary funkcjonalne wyznaczone w Studium są obszarami brutto, jakkolwiek profil funkcjonalny obszaru zieleni urządzonej nie przewiduję zabudowy mieszkaniowej ani jako funkcji uzupełniającej ani nawet incydentalnej. Tylko bardzo niewielkie krawędziowe fragmenty działek nr: 3671/2, 3670/3 oraz 3665/1 obr. 222 położone są obszarze mieszkaniowym B.M.2 lub B.M.4. Ich niewielka powierzchnia, kształt i lokalizacja nie pozwolą jednak na ich samodzielne zagospodarowanie, w szczególności po zamierzenie inwestycyjne, o którym mowa w decyzji AR-P.6730.714.2024.AS44 lub nawet jego część.

Skoro zatem przedmiotowe działki zostały w studium zakwalifikowane do obszaru zieleni urządzonej, oznacza to przyjęcie dla tego terenu określonej funkcji przestrzennej, związanej z zachowaniem i kształtowaniem terenów zieleni, ich funkcją rekreacyjną, wypoczynkową, krajobrazową lub przyrodniczą. Plan miejscowy jest aktem wykonawczym w stosunku do ustaleń dotyczących polityki przestrzennej gminy i nie może służyć do swobodnego zmieniania kierunków zagospodarowania ustalonych w studium. Przyjęcie w planie miejscowym przeznaczenia mieszkaniowego dla terenów wskazanych w studium jako zieleń urządzona stanowiłoby zatem odejście od ustalonej w studium struktury funkcjonalno-przestrzennej i naruszałoby wymóg zgodności planu miejscowego z ustaleniami tego dokumentu.

Mając powyższe na uwadze, w projekcie planu miejscowego uwzględniając politykę przestrzenna Studium wyznaczono tereny przeznaczone pod zieleń urządzoną, w tym teren oznaczony symbolem 1ZP – do docelowego zagospodarowania pod inwestycje celu publicznego jaką jest park osiedlowy.

Według Studium, jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział III.3.1), a także utrzymanie i rozwój funkcji wypoczynkowej i rekreacyjno-sportowej na różnorodnych terenach zieleni, w tym na obszarach oznaczonych symbolem ZP (rozdział III.3.1.3). Studium wskazując na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadaje zieleni urządzonej ważną rolę również w obszarach mieszkaniowych (w tym B.M) rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym terenów służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.

Studium potwierdza istotną rolę terenów zieleni w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, wskazując jednocześnie na znaczenie ich odpowiedniego rozmieszczenia, ciągłości i powiązania z pozostałymi elementami struktury urbanistycznej. Nie jest to jednak zależność nowa ani wynikająca wyłącznie z przeprowadzonych analiz – znaczenie zieleni miejskiej dla kształtowania ładu przestrzennego, jakości środowiska mieszkaniowego oraz warunków życia mieszkańców jest od dawna ugruntowane zarówno w teorii i praktyce projektowania urbanistycznego, jak i w literaturze przedmiotu. Potwierdzają to liczne opracowania z zakresu urbanistyki i kształtowania środowiska mieszkaniowego, a także literatura poświęcona bezpośrednio problematyce terenów zieleni, ich funkcjom środowiskowym, społecznym i przestrzennym oraz roli, jaką odgrywają w kształtowaniu współczesnego miasta.

Powierzchnia terenu zieleni urządzonej o charakterze osiedlowym wyznaczona w planie miejscowym jest zgodna z zakresem przestrzennym wskazanym w Studium i odpowiada standardom urbanistycznym wskazanych w tym dokumencie (tabela 42. Studium). Studium, ze względu na ogólny charakter tego dokumentu pozwala wprawdzie na niewielkie korekty zasięgu obszarów, pod warunkiem zachowania jednak idei i celu wskazania obszaru i ich strategicznego charakteru (rozdział III.4.3.2.). Teren zieleni urządzonej 1ZP wyznaczony w projekcie planu miejscowego zapewnia minimalny wskaźnik powierzchni zieleni w przeliczeniu na mieszkańca, tj. 5 m^2 (tabela 42. Studium). Przy prognozowanej w granicach objętych projektem planu miejscowego liczbie mieszkańców – nawet ponad 6 tys. - generuje on powierzchnię ponad 3 ha. (powierzchnia terenu 1ZP to ok. 3,3 ha). Zatem jego uszczuplanie i zawężanie są nieuzasadnione i niezgodne ze strategicznym celem i ideą Studium. Tym bardziej, że działki wskazane w piśmie stanowią podstawową bazę tego obszaru. Celowe było natomiast, ze względu na potrzeby, dołączenie do wskazanego w Studium terenu zieleni tych skrawków działek, które zlokalizowane były na obszarach mieszkaniowych, a które samodzielnie nie mogłyby funkcjonować.

Wobec powyższego nie jest możliwe uwzględnienie oczekiwań składającego uwagę, w tym uwzględnienie ustaleń decyzji AR-P.6730.714.2024.AS44. Okoliczność wydania decyzji o warunkach zabudowy będzie rodzić skutki ekonomiczne po uchwaleniu projektu planu miejscowego, pozostaje jednak bez znaczenia prawnego dla treści przyszłego planu. Wprowadzenie w projekcie planu miejscowego sposobu zagospodarowania terenu odpowiadającego treści decyzji o warunkach, wbrew treści Studium, wyznaczonej w nim polityce przestrzennej, prowadziłoby do rażącego naruszenia procedury uchwalenia planu. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) to dwa odrębne instrumenty planistyczne, funkcjonujące na podstawie różnych przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Plan miejscowy opracowywany jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 oraz

art. 4 tej ustawy, kształtowanie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy, a przeznaczenie terenów określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że ograniczenia wynikające z planu miejscowego mają podstawę ustawową, mieszczą się w konstytucyjnie dopuszczalnym zakresie władztwa planistycznego gminy oraz stanowią ustawowo przewidziane ograniczenie sposobu wykonywania prawa własności. Ograniczenie spełnia przesłankę proporcjonalności i wyważenia. Przeznaczenie terenu, pod ogólnoosiedlową, ogólnodostępną zieleni urządzoną służy realizacji cele publicznego i społecznego. Cel ten mieści się w konstytucyjnych wartościach uzasadniających ograniczenia praw jednostki.

Przy ustalaniu przeznaczenia przedmiotowego terenu wzięto pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i interes prywatny właściciela nieruchomości. Organ miał świadomość, że ustalenie terenu jako zieleni urządzonej ogranicza możliwość jego zabudowy, jednak uznał, że w konkretnych uwarunkowaniach przestrzennych – rozwijającej się intensywnie i zabudowywanej części miasta - interes publiczny związany z zachowaniem tego terenu jako elementu systemu zieleni służącego wszystkim mieszkańcom osiedla przeważa nad interesem właściciela w uzyskaniu możliwości intensywniejszego zagospodarowania nieruchomości. Interes publiczny związany jest w szczególności z zachowaniem dobrych warunków przewietrzanie obszaru, zapewnieniu mieszkańcom dostępu do terenów zieleni, zapewnieniu warunków do retencji i zrównoważonego rozwoju tej część miasta.

Istotne znaczenie ma przy tym fakt, że przeznaczenie terenu pod zieleń nie stanowi nowego ograniczenia wprowadzonego arbitralnie w procedurze planistycznej. Jest kontynuacją przyjętego wcześniej, na etapie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, kierunku polityki przestrzennej, a nie całkowicie nowym i nieprzewidywalnym ograniczeniem sposobu zagospodarowania nieruchomości.

W ocenie organu ustalenie przeznaczenia terenu pod zieleń pozostaje w odpowiedniej proporcji do zamierzonego celu planistycznego, tj. powstania dużej jednostki mieszkaniowej dla ok. 6 tys. mieszkańców. Zachowanie tego obszaru jako terenu zieleni służy realizacji określonych potrzeb wspólnoty samorządowej oraz zachowaniu spójności struktury przestrzennej obszaru. Jednocześnie rozwiązanie to pozostaje zgodne z kierunkiem zagospodarowania określonym wcześniej w studium.

Tym samym przyjęte rozwiązanie nie jest wynikiem pominięcia interesu właściciela, lecz rezultatem jego wyważenia z interesem publicznym, przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz wcześniej przyjętej polityki przestrzennej gminy. 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, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag odnosi się do wszystkich wariantów wskazywanych przez składającego uwagę, ponieważ zarówno ich przedmiot, jak i przedstawione warianty zmian opierają się na tożsamym uzasadnieniu oraz wymagają zastosowania tych samych kryteriów oceny. W konsekwencji wspólny pozostaje również sposób ich rozpatrzenia, a także podstawy prawne i merytoryczne przyjęte przy dokonaniu oceny. Poszczególne warianty proponowanych zmian, mimo że mogą różnić się zakresem lub sposobem sformułowania, odnoszą się do tego samego zagadnienia i wynikają z tych samych przesłanek. Z tego względu nie zachodzi potrzeba odrębnego przedstawiania uzasadnienia dla każdej uwagi i każdego wariantu z osobna. Wspólne uzasadnienie pozwala na całościowe i spójne przedstawienie przesłanek przemawiających za sposobem ich rozpatrzenia, z uwzględnieniem jednolitych podstaw prawnych, merytorycznych oraz przyjętych kryteriów oceny.

Ad 2

Uwagę w zakresie żądania uzupełnienia prognozy oddziaływania na środowisko o indywidualną analizę wskazanych działek oraz o porównanie trzech wariantów zagospodarowania, tj. wariantu obejmującego przeznaczenie całej nieruchomości pod zieleń urządzoną (1ZP), wariantu obejmującego częściowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) i częściowe pod zieleń urządzoną (ZP) oraz wariantu obejmującego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) z podwyższonym udziałem zieleni i retencji, nie uwzględnia się.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 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 projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której elementem jest sporządzanie prognozy oddziaływania na środowisko.

Prognoza jest dokumentem sporządzanym dla konkretnego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej przedmiotem jest identyfikacja i ocena przewidywanych oddziaływań na środowisko wynikających z realizacji ustaleń projektowanego dokumentu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy prognoza obejmuje w szczególności analizę istniejącego stanu środowiska, jego potencjalnych zmian w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, przewidywanych znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska oraz przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przewidywanych negatywnych oddziaływań.

Jednocześnie, zgodnie z art. 52 ust. 1 ww. ustawy, informacje zawarte w prognozie powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Oznacza to, że zakres i szczegółowość prognozy powinny odpowiadać charakterowi oraz poziomowi szczegółowości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy nie nakładają przy tym obowiązku sporządzania odrębnych, indywidualnych analiz środowiskowych dla każdej działki ewidencyjnej objętej projektem planu, jeżeli uwarunkowania środowiskowe poszczególnych terenów zostały uwzględnione w analizie obszaru objętego projektem planu w zakresie odpowiadającym jego zawartości i stopniowi szczegółowości.

Prognoza dokonuje zatem oceny przewidywanych oddziaływań wynikających z realizacji ustaleń projektu planu, w tym oddziaływań bezpośrednich, pośrednich i skumulowanych, na poszczególne komponenty środowiska, z uwzględnieniem wzajemnych zależności pomiędzy tymi komponentami i oddziaływaniami. Ocena ta odnosi się do całego obszaru objętego projektem planu oraz do funkcji i sposobów zagospodarowania przewidzianych w jego ustaleniach, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usługowych, terenów zieleni oraz układu komunikacyjnego. Taki sposób prowadzenia oceny pozwala na określenie skutków środowiskowych projektowanych zmian w sposób odpowiadający charakterowi dokumentu planistycznego.

Nie oznacza to, że prognoza nie uwzględnia uwarunkowań występujących w obrębie poszczególnych terenów. Uwarunkowania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu zostały rozpoznane i uwzględnione w toku prac planistycznych, w szczególności w opracowaniu ekofizjograficznym stanowiącym podstawę formułowania rozwiązań planistycznych. W odniesieniu do terenów wskazanych w uwadze uwzględniono w szczególności występowanie doliny nieckowatej oraz fragmentu wierzchowiny lessowej o znacznych nachyleniach. Uwarunkowania te zostały uwzględnione przy kształtowaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów w projekcie planu.

W zakresie żądania przeprowadzenia porównania trzech wskazanych w uwadze wariantów należy wskazać, że art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ww. ustawy przewiduje obowiązek przedstawienia rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opisem metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnieniem braku rozwiązań alternatywnych. Przepis ten nie ustanawia jednak obowiązku przeprowadzenia analizy

dowolnych wariantów zagospodarowania wskazanych przez uczestnika procedury planistycznej ani nie określa obowiązku porównania dokładnie trzech wariantów o określonej przez niego treści, tym bardziej w odniesieniu, do wariantów które nie mogą być zgodnie z aktualnym stanem prawnym zawarte w projekcie planu, co wyjaśniono w Ad 1.

Wskazane w uwadze warianty stanowią propozycje określonego sposobu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości. Sam fakt ich wskazania przez autora uwagi nie przesądza o konieczności uznania ich za rozwiązania alternatywne w rozumieniu art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ww. ustawy. Ocena rozwiązań alternatywnych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko odnosi się bowiem do rozwiązań rozważanych w związku z przygotowaniem projektowanego dokumentu i możliwych do przyjęcia w ramach jego przedmiotu, zakresu i stopnia szczegółowości.

W konsekwencji brak jest podstaw do uznania, że przepisy dotyczące strategicznej oceny oddziaływania na środowisko nakazują uzupełnienie prognozy o analizę dokładnie tych trzech wariantów wskazanych w uwadze, w szczególności w sytuacji, gdy nie stanowiły one rozwiązań alternatywnych przyjętych do analizy w toku sporządzania projektu planu.

Należy również podkreślić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego określającym przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Prognoza oddziaływania na środowisko ocenia skutki środowiskowe ustaleń projektowanego planu, nie zaś wszystkie potencjalne koncepcje zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, które mogą zostać zaproponowane w toku procedury planistycznej. Szczegółowość tej oceny musi pozostawać adekwatna do charakteru i stopnia szczegółowości projektu planu.

W tym kontekście żądanie sporządzenia odrębnej, indywidualnej analizy środowiskowej wskazanych działek oraz szczegółowego porównania trzech skonkretyzowanych sposobów ich zagospodarowania wykracza poza zakres konieczny do oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, o ile informacje dotyczące uwarunkowań tych terenów oraz skutków przyjętych dla nich ustaleń zostały uwzględnione w prognozie w ramach oceny całego obszaru objętego projektem planu.

Mając na uwadze powyższe, w szczególności uwzględnienie w toku prac planistycznych uwarunkowań przyrodniczych przedmiotowego obszaru, w tym uwarunkowań wynikających z opracowania ekofizjograficznego oraz dostosowanie zakresu prognozy do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu, nie stwierdza się podstaw do uznania prognozy za wymagającą uzupełnienia w zakresie wskazanym w uwadze.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3, 4 oraz 5

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozróżnia dokumenty, do których w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają uwagom, od dokumentów stanowiących jedynie element uzasadnienia lub materiału finansowego. Art. 17 pkt 11 oraz art.18 ustawy wskazuje, że uwagi dotyczą projektu planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem. Uzasadnienie stanowi zatem dokument towarzyszący projektowi planu, którego funkcją jest przedstawienie i wyjaśnienie przesłanek przyjętych rozwiązań planistycznych oraz wykazanie spełnienia wymogów ustawowych. Nie stanowi ono natomiast normatywnej części planu miejscowego. Nie stanowi samodzielnego aktu planistycznego, którego ustalenia mogłyby być przedmiotem uwag.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy to w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz inne ustalenia

dotyczące sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów. Ustalenia te stanowią właściwy przedmiot regulacji planistycznej.

Podobnie prognoza finansowa/skutków finansowych uchwalenia planu nie jest dokumentem, do którego przepisy przewidują składanie uwag w trybie właściwym dla projektu planu. Jej funkcją jest ocena ekonomicznych następstw przyjęcia ustaleń planistycznych, a nie kształtowanie tych ustaleń. Jest więc materiałem analitycznym służącym organowi przy podejmowaniu decyzji, a nie samodzielnym przedmiotem konsultacji planistycznych.

W konsekwencji przedmiotem uwagi w procedurze planistycznej jest w szczególności zakwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego. Uwaga odnosząca się wyłącznie do argumentacji, sposobu uzasadnienia przyjętych rozwiązań lub danych przedstawionych w dokumencie towarzyszącym projektowi planu nie stanowi uwagi kwestionującej ustalenia planu miejscowego. Jeżeli zastrzeżenie dotyczące tych dokumentów w istocie kwestionuje konkretne ustalenie projektu planu, powinno zostać skierowane jako uwaga do projektu planu.

Treść zastrzeżeń dotycząca uzasadnienia i prognozy finansowej wskazuje, że w istocie kwestionuje konkretne ustalenie projektu planu miejscowego i dotyczy przeznaczenia działek pod zieleń urządzoną, a nie pod zabudowę mieszkaniową. Uwagi takie zostały sformułowane w piśmie i dotyczą zagadnień przytoczonych w w/w pkt 1 lit. a-d. Uzasadnienie merytoryczne sposobu rozpatrzenia uwagi zawarte jest w treści Ad 1.

Wobec powyższego uwagi dotyczące zawartości prognozy finansowej, uzasadnienia do projektu planu miejscowego, a także sposoby formułowania uzasadnień na uwagi jako bezprzedmiotowe, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Uzasadnienie zarzutów wskazywanych przez składającego uwagę, ze względu na ich przedmiot, opierają się na tożsamym uzasadnieniu oraz wymagają zastosowania tych samych kryteriów oceny. W konsekwencji wspólny pozostaje również sposób ich rozpatrzenia, a także podstawy prawne i merytoryczne przyjęte przy dokonaniu oceny. Poszczególne zarzuty, mimo że mogą różnić się zakresem lub sposobem sformułowania, odnoszą się do tego samego zagadnienia i wynikają z tych samych przesłanek. Z tego względu nie zachodzi potrzeba odrębnego przedstawiania uzasadnienia dla każdej uwagi. Wspólne uzasadnienie pozwala na całościowe i spójne przedstawienie przesłanek przemawiających za sposobem ich rozpatrzenia, z uwzględnieniem jednolitych podstaw prawnych, merytorycznych oraz przyjętych kryteriów oceny.

---

11. Uwagi:

[redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., [redacted] dotyczące:

1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG;
2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW;
3) ilości miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego.

Uwagi dotyczą:

1) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 1KDL oraz terenu drogi głównej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG w zakresie skrzyżowania z drogą 1KDL – braku uzasadnienia dla podjętych decyzji przestrzennych, które ingerują w zamierzenie inwestycyjne składającego uwagę realizowane

zgodnie decyzją o warunkach zabudowy AR.6730.68.107.2021.BS68, obejmującej obszar składający się z działek nr: 3697, 3698, 3695/1 oraz część działek nr 3696/1, 3696/2, obr. 222;

2) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW (na załączniku do pisma składającego uwagę wskazanego jako teren 6MW, tj. z wykorzystaniem symbolu z pierwszego wyłączenia) – ustalonych w projekcie planu miejscowego zasad zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) zmiany nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony terenów drogi lokalnej 1KDL oraz od strony terenu drogi 3KDG – i dostosowanie ich do zamierzenia inwestycyjnego (występuje kolizja z budkami A i C),
   b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie – zmiany zapisów § 20 ust.2 pkt 5 w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej i jego zmniejszenia z 40% do 25%,
   c) zmiany zapisów dotyczących gabarytów obiektów – zmianę zapisu §20 ust.2 pkt 7 lit. d dotyczącego szerokości elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20 m lub 6 kondygnacji ustalonej jako nie większej niż 25 m na zapis mówiący o długości pojedynczych elewacji lub innego równoważnego określenia,
   d) likwidacji nakazu usług w parterach zabudowy – zmiany zapisu §20 ust.2 pkt 8;
3) miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego – obniżenia wskaźnika miejsc postojowych dla usług handlu detalicznego.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie

Ad 1

Celem opracowania planu miejscowego jest, zgodnie z intencja uchwały nr LXXIV/1600/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie kompleksowe określenie przeznaczenia terenów, zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w celu uzyskania spójnych rozwiązań przestrzennych oraz prawidłowych powiązań komunikacyjnych, uwzględniających aktualne uwarunkowania i potrzeby tej części miasta.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. W granicach obszaru planu wyznaczono przede wszystkim tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Duży udział na obszarze ma zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, generująca ponad 70% jego mieszkańców. Ilość mieszkańców może zatem docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowania nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,

– zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym również transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 1KDL, stanowiąca podstawowy element układu komunikacyjnego obszaru objętego projektem planu miejscowego. Jest kontynuacją drogi lokalnej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonym 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842, z późn. zm.). Parametry i szerokość drogi 1KDL ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy lokalnej prowadzącej transport zbiorowy. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o odpowiedniej szerokości, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Na jej szerokość istotnie wpływają uwarunkowania terenowe generujące konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. W projekcie planu miejscowego, wyznaczono również teren drogi głównej oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 3KDG. Jej fragment, kwestionowany przez składającego uwagę, stanowi rezerwę pod skrzyżowanie projektowanej drogi lokalnej 1KDL (stanowiąca przedłużenie ul. Dynowskiej) z drogą główną zaprojektowaną w w/w mpzp nr 185/12/2009, tj. drogą stanowiącą element podstawowego układu komunikacyjnego miasta Rzeszowa wskazany w dokumencie Studium. Teren 3KDG to również niezbędna rezerwa pod poszerzenie pasa drogowego zaprojektowanej drogi głównej wprowadzona w wyniku uzgodnień z Miejskim Zarządem Dróg.

Nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszystkich decyzji o warunkach zabudowy (WZ) wydawanych 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 przesłanek prawnych, o odmiennym charakterze. 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, a jej obowiązywanie kończy się z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile plan ten zawiera inne ustalenia (art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. 2026 poz.538 z późn. zm.). 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. Przeniesienie ustaleń prowadziłby do uprzywilejowania interesu jednostkowego nad interesem publicznym, co jest sprzeczne z celem i funkcją planu miejscowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2

W planowaniu przestrzennym, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno się uwzględniać m. in. wymagania ładu przestrzennego,

w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym poprzez wyznaczenie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy wskazano, aby porządkować lokalizację przyszłej zabudowy. Przy jej ustalaniu wzięto ponadto pod uwagę przyszły kontekst przestrzenny, w szczególności bezpośrednie sąsiedztwo drogi lokalnej 1KDL oraz drogi głównej (zaprojektowanej w mpzp nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II) i ich skrzyżowanie. Droga kategorii głównej i sąsiedztwo skrzyżowania będzie charakteryzowało się intensywnym i dużym obciążeniem komunikacyjnym, wpływającym na otoczenie. Dlatego nieprzekraczalne linie zabudowy w projekcie planu miejscowego na pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu ustalono w odległości 20 m pasa drogowego drogi głównej i 5 m od drogi lokalnej.

Odsunięcie budynków ma za zadanie minimalizować ewentualne uciążliwości, które będą odczuwać przyszli mieszkańcy. W powstałym buforze możliwa jest realizacja innych niezbędnych elementów zagospodarowania jak parkingi, zieleń, w tym np. w formie szpalerów drzew. Linie odsunięto na odległość pozwalającą na prawidłowe użytkowanie dróg jak i bezpieczeństwo mieszkańców terenów sąsiadujących z drogą. Przestrzeń wolna od zabudowy może mieć znaczenie dla funkcjonowania usług lokowanych w parterach zabudowy mieszkaniowej wzdłuż projektowanej drogi 1KDL. Linie dają możliwość wykształcenia ogólnodostępnych otwartych przestrzeni aktywizujących funkcje usługowe, sprzyjającym wykształceniu się pierwszej linii zabudowy z „aktywną krawędzią", sprzyjającym kontaktom lokalnej społeczności.

W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. Podtrzymano stanowisko zawarte w /w zarządzeniu w odniesieniu do linii od strony drogi 1KDL. Przesunięcie linii od strony terenu 1KDL jest niewłaściwe i nieuzasadnione przestrzennie, jest ona wyznaczona w odległości zaledwie 5m od pasa drogowego tej drogi i stanowi ochronę przyszłych mieszkańców przed uciążliwościami jej użytkowania.

W odniesieniu do linii wyznaczonej od strony terenu drogi głównej 3KDG uwaga jest nieuzasadniona i bezprzedmiotowa. W związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, uwagę uwzględniono częściowo poprzez wprowadzenie do projektu planu miejscowego korekty polegającej na zbliżeniu w/w nieprzekraczalnej linii zabudowy, w kierunku tej drogi oraz terenu *KDG.1* o odległość od ok. 5 m do ok. 11 m. Przyjęto przy tym zasadę zachowania odległości min. 30 m od krawędzi projektowanej jezdni drogi głównej zakładając jej osiowy przebieg na terenie *KDG*.1. Wyznaczona linia zabudowy, nie powiela wprawdzie linii wyznaczonej w decyzji AR.6730.68.107.2021.BS68 (decyzja WZ), ale uwzględnia zamierzenie inwestora, wskazane do pisma z dnia 23 maja 2025 r. Jej aktualny przebieg nie przecina nadziemnej części garażu budynku oznaczonego jako budynek C, na co wskazywano w piśmie z uwagami. Nadmienić należy, że inwestor posługuje się załącznikiem złożonym do pisma z dnia 23 maja 2025 r., tj. załącznikiem złożonym jako uwaga do projektu planu miejscowego z pierwszego wyłożenia, wskazując na ustalenia, przebiegi linii z tego etapu. Aktualny projekt planu nie jest z nim tożsamy.

Nieuzasadnione jest uwzględnienie uwagi w zakresie długości elewacji i obniżenia minimalnego powierzchni biologicznie czynnej.

Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego sformułowano ustalenia mające na celu, powstanie w jego granicach i sąsiedztwie zharmonizowanej przestrzennie i funkcjonalnie jednostki mieszkaniowej, dobrej dla życia dla aktualnych i przyszłych jej mieszkańców. Składać się będzie na nią zabudowa o zróżnicowanym charakterze, a także zróżnicowanej wysokości i intensywności, a co za tym idzie różnej ilości kondygnacji. Przyjęte w projekcie planu miejscowego decyzje przestrzenne,

w szczególności w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (linie zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, gabaryty obiektów), uwzględniają m.in. uwarunkowania aerosanitarne obszaru objętego planem, w tym również fakt, że w Rzeszowie dominują zachodnie i południowo-zachodnie kierunki wiatrów. Wspomagają lokalny system przyrodniczo-klimatyczny stwarzając warunki sprzyjające cyrkulacji powietrza, zapobieganiu powstania tzw. miejskich wysp ciepła, utrzymaniu dobrych warunków mikroklimatycznych i zdrowotnych. Aby nie zahamować korzyści jakie dają, projekt planu ogranicza szerokość elewacji budynków lub części budynków wyższych niż 20. W aktualnej wersji projektu planu miejscowego jest ona ograniczona do 35 m. Dalsze zwiększanie tego parametru jest nieuzasadnione. Wskazana długość jest od 10 m większa od długości wskazanej w projekcie planu miejscowego w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, tj. od długości 25 m na którą powołuje się składający uwagę w dołączonym do pisma z dnia 14 sierpnia 2026 r. załączniku z treścią uwag pochodzącym z 23 maja 2025 r., tj. z etapu pierwszego wyłożenia.

Przyjęte ustalenia spójne są z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium (rozdział III.3.3 Środowisko i odporność na zmiany klimatu), wskazującej jako istotne dążenie do ograniczenia przyrostu terenów uszczelnionych na rzecz powiększania terenów biologicznie czynnych. Mają bowiem udział w przeciwdziałania negatywnym skutkom zmiany klimatu ułatwiając adaptację miasta do postępujących zmian klimatu.

Zgodnie z intencją Studium oraz wymaganiami art. 15 ust.2 pkt 6 określono również maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie ze Studium udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie może być mniejszy niż 40% (rozdział III.2.1.2 Strefy urbanistyczne i obszary zagospodarowania, Strefa B – miejska, tabela 35). Dlatego jego obniżenie do 25 % jest niemożliwe i niezgodne z art.15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust.3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw).

Na uwzględnienie nie zasługuje również uwaga dotycząca zniesienia nakazu lokalizacji usług w parterach. Uwaga ta jest bezprzedmiotowa. Obecność punktów usługowych ma istotny wpływ na codzienne życie społeczności lokalnej, ponieważ pozwala zaspokajać podstawowe potrzeby w pobliżu miejsca zamieszkania. Lokale tego typu w zabudowie mieszkaniowej sprzyjają kształtowaniu atrakcyjnych, wielofunkcyjnych przestrzeni. Ustalenia projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w lipcu 2026 r. dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 5MW (w załączniku do pisma składającego uwagę wskazywanego jako teren 6MW) nie zawierają ustaleń nakazujących lokalizację budynków w parterach. Biorąc pod uwagę zaawansowany etap realizacji projektu przez inwestora składającego uwagę oraz fakt, że planowane przedpole mogłoby nie spełniać wymagań funkcjonalnych dla działalności usługowej, w projekcie planu zrezygnowano z ustaleń nakazujących sytuowania takich lokali w parterach budynków, pozostawiając możliwość ich realizacji jako rozwiązanie fakultatywne.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 3

W projekcie planu miejscowego wskaźniki miejsc postojowych, w tym w zakresie usług handlu detalicznego, przyjęto odpowiednio do przeznaczenia terenu, funkcji obiektu czy rodzaju usługi, zgodnie z zarządzeniem Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. w sprawie ustalenia standardów wskaźników parkingowych. Zarządzenie zostało przyjęte, jak czytamy w § 1 tego zarządzenia, w celu ujednolicenia zapisów decyzji administracyjnych i aktów planowania przestrzennego. Zarządzenie podjęto zgodnie 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. (rozdział III.3.2.4.) dostosowując przyjęte parametry do lokalnych uwarunkowań.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

12. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r. oraz pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., [redacted] dotyczące:

1) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW;
2) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 5KP;
3) terenów drogi publicznej głównej oznaczonych symbolami 3KDG, 6KDG oraz 7KDG.

Uwagi dotyczą:

1) terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 5MW i ustalonej dla niego maksymalnej wysokości zabudowy z podziałem na części terenu o różnej wysokości – wnioskuje o dopuszczenie na całym terenie5MW maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określonej w studium tj. 35 m;
2) terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonego symbolem 5KP - wnioskuje o likwidację rozwiązania komunikacyjnego w zakresie drogi publicznej na odcinku od ul. Słoneczny Stok w kierunku północnym;
3) terenów drogi publicznej głównej oznaczonych symbolami 3KDG, 6KDG oraz 7KDG stanowiących część pasa drogowego drogi głównej – likwidacje poszerzenia jako nieuzasadnionego;

jako właściciela nieruchomości nr: 3674, 3677, 3678, 3679/1, 3679/2, 3680, 3681, 3684/1, 3685, 5908, 3676/1, 3676/2, 3672/2, 3686, 3696/1, 3697, 3698, 3699/2, 3700, obr. 222. oraz 3658, 3656, 3655, 3653, 3652/1 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Dla obszaru objętego planem sformułowano ustalenia (w tym parametry zabudowy takie jak wysokość, intensywność, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy) umożliwiające powstanie przestrzennie i funkcjonalnie spójnej jednostki mieszkaniowej, zapewniającej odpowiednie warunki życia dla przyszłych mieszkańców. Dotyczy to nie tylko mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ale również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która pojawiła się w obszarze planu jako pierwsza. I to ona jest istotnym sąsiedztwem i kontekstem dla zabudowy wielorodzinnej. W ramach planu przewidziano zabudowę o zróżnicowanej intensywności i wysokości, dostosowanej do tego kontekstu przestrzennego. W rejonach graniczących i sąsiadujących relatywnie blisko z istniejącą i projektowaną zabudową jednorodzinną wprowadzono zabudowę niższą, natomiast wyższa zabudowa planowana jest w kierunku północnym i wschodnim.

Stopniowe zróżnicowanie wysokości zabudowy pozwala na uzyskanie harmonijnego układu urbanistycznego, który wpisuje się zarówno w ukształtowanie terenu, jak i istniejący krajobraz, w tym otaczającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Pozwala również na eliminację bądź łagodzenie

konfliktów społecznych wynikających z sąsiedztwa zabudowy o tak różnym charakterze. Wyrazem tego niezadowolenia już są liczne uwagi złożone do projektu planu miejscowego. Dla poszczególnych terenów dostosowano intensywność zabudowy adekwatnie do ich wysokości. Wskaźniki i parametry zabudowy przyjęte w projekcie są zgodne z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. dla strefy miejskiej B i politykę przestrzenną określona w tym dokumencie, nie ograniczającą się jedynie do tabeli wskaźników. Studium wskazuje za podstawę polityki przestrzennej cel jakim jest „Rzeszów miastem dobrym do życia", zapewniającym właściwą i wysoką jakość życia mieszkańców. Wskazuje na konieczność harmonijnego kształtowania styków zabudowy o różnych funkcjach lub wysokościach w oparciu o poszanowanie sąsiedztwa oraz zasad kompozycji urbanistycznej

Wobec powyższego w projekcie planu miejscowego, dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie zastosowano automatycznie maksymalnych parametrów przewidzianych w Studium. Dla wielu terenów zastosowano gradację wysokości dzieląc je na części różniące się tym parametrem. Dla terenu 5MW wprowadzono trzy strefy wysokości 20, 25 i 35 m. Niższe wartości przyjęto jako odpowiadające lokalnym uwarunkowaniom przestrzennym, krajobrazowym oraz funkcjom klimatycznym.

Uwzględnienie maksymalnych wskaźników (wysokość zabudowy do 35 m, intensywność do 2,0) mogłoby skutkować zaburzeniem proporcji urbanistycznych, przeciążeniem infrastruktury technicznej, ograniczeniem dostępu do światła dziennego, terenów zieleni i przestrzeni publicznych, co w konsekwencji prowadziłoby do obniżenia jakości życia.

Ustalenia planu miejscowego, dotyczące przeznaczenia terenu, parametrów zabudowy (wysokość, intensywność, powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy) oraz sposobów zagospodarowania niektórych obszarów (np. przeznaczenie pod zieleń urządzoną, zabudowę niską lub ukształtowanie linii zabudowy), uwzględniają uwarunkowania aerosanitarne. Istotne znaczenie ma m.in. dominujący w Rzeszowie kierunek wiatrów zachodnich i południowo-zachodnich, który wpływa na lokalną cyrkulację powietrza. Z tego powodu maksymalna wysokość zabudowy obniżono w niższej części zboczy dolin nieckowatych.

Należy nadmienić, że w związku z powrotem procedury formalno-prawnej do etapu projektowego, zgodnie z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, ponownie przeanalizowano uwagi odrzucone Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym składającego uwagę. W związku z tym, że inwestor posiadał już zaawansowane koncepcje architektoniczno-urbanistyczne, oparte na zabudowie do 35 m, zabudowę o takiej wysokości dopuszczono na większej części terenu 5MW niż w projekcie planu przedstawianym podczas pierwszego wyłożenia (na powierzchni większej o prawie o 0,7 ha w stosunku powierzchni tego terenu z pierwszego wyłożenia), tj. w dniach od 16 kwietnia do 9 maja 2025 r. Ograniczono również znacznie obszar najniżej zabudowy tj. zabudowy do 20 m.

Przyjęte rozwiązania są spójne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium (rozdz. III.3.3 "Środowisko i odporność na zmiany klimatu"), która wskazuje potrzebę ograniczania powierzchni uszczelnionych na rzecz powiększania powierzchni biologicznie czynnych. Zaproponowane w planie ustalenia wspierają adaptację miasta do skutków zmian klimatu, wzmacniają lokalny system przyrodniczo-klimatyczny, poprawiają warunki cyrkulacji powietrza i przeciwdziałają tworzeniu się miejskich wysp ciepła. Mają także pozytywny wpływ na warunki mikroklimatyczne, zdrowotne i estetyczne przestrzeni objętej planem.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko określenie zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również zapewnienie warunków dla ich prawidłowego funkcjonowania, w tym poprzez ukształtowanie odpowiedniego systemu komunikacji oraz powiązań pomiędzy poszczególnymi elementami projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W związku z planowanym rozwojem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmującej obszar o znacznej powierzchni i docelowo znaczącej liczbie mieszkańców, zasadne jest zapewnienie spójnego i ciągłego systemu powiązań pieszych i rowerowych. System ten powinien zapewniać nie tylko dostępność poszczególnych terenów zabudowy, ale również ich wzajemne powiązanie oraz połączenie z terenami zieleni i rekreacji, usługami, przystankami transportu zbiorowego oraz istniejącym i planowanym układem komunikacyjnym terenów sąsiednich.

W tym kontekście teren oznaczony symbolem 5KP, przeznaczony na teren komunikacji pieszo-rowerowej, stanowi element projektowanego systemu powiązań pieszo-rowerowych i nie jest rozwiązaniem przypadkowym ani nieuzasadnionym przestrzennie. Jego utrzymanie wynika z potrzeby zachowania ciągłości projektowanych tras pieszo-rowerowych oraz zapewnienia prawidłowych powiązań pomiędzy poszczególnymi częściami projektowanej struktury mieszkaniowej. Likwidacja tego terenu mogłaby prowadzić do przerwania projektowanego powiązania i ograniczenia możliwości zapewnienia docelowej ciągłości systemu komunikacji pieszo-rowerowej. Wskazać należy, że głównymi beneficjentami będą mieszkańcy inwestycji mieszkaniowych realizowanych przez składającego uwagę

Wyznaczenie podstawowych powiązań pieszo-rowerowych na poziomie planu miejscowego ma również znaczenie z punktu widzenia etapowania realizacji zabudowy. W przypadku realizacji inwestycji w kolejnych etapach pozwala na zachowanie docelowego układu komunikacyjnego i przestrzennego obszaru, niezależnie od kolejności zagospodarowania poszczególnych terenów. Zabezpieczenie przebiegu głównych powiązań na etapie planowania przestrzennego ogranicza ryzyko powstania w przyszłości barier lub przerw w ciągłości tras pieszo-rowerowych.

Jednocześnie należy wyjaśnić, że teren 5KP nie stanowi terenu drogi publicznej, wbrew twierdzeniom zawartym w uwadze. W projekcie planu procedowanym na etapie pierwszego wyłożenia przedmiotowy obszar stanowił część terenu oznaczonego symbolem 9KR, przeznaczonego na teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W wyniku ponownej analizy rozwiązań planistycznych, przeprowadzonej po powrocie procedury formalnoprawnej do etapu projektowego, w związku z intencją Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą ponownego przeanalizowania uwag odrzuconych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa, w tym uwagi dotyczącej przedmiotowego terenu, dokonano zmiany rangi tego rozwiązania komunikacyjnego. W ramach tej zmiany teren oznaczony uprzednio symbolem 9KR, tj. teren komunikacji drogowej wewnętrznej, został znacznie ograniczony i skrócony. Jego południowy odcinek został przeznaczony jako teren oznaczony symbolem 5KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej. Tym samym ograniczono rangę funkcji drogowej tego terenu, jednocześnie zachowując jego istotne powiązanie komunikacyjne w strukturze obszaru. Wprowadzono również możliwość realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego, fakultatywnego. Oznacza to, że realizacja drogi wewnętrznej na tym terenie nie jest obligatoryjna i może nastąpić wyłącznie jako rozwiązanie uzupełniające względem podstawowej funkcji pieszo-rowerowej.

Nie znajduje zatem uzasadnienia likwidacja terenu 5KP, ponieważ prowadziłaby do osłabienia ciągłości projektowanego systemu komunikacji pieszo-rowerowej i ograniczenia możliwości zapewnienia prawidłowych powiązań pomiędzy poszczególnymi elementami projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ciągi pieszo-rowerowe należy bowiem traktować jako istotny element obsługi projektowanej jednostki mieszkaniowej, służący zapewnieniu bezpiecznego i dostępnego przemieszczania się mieszkańców pomiędzy miejscami zamieszkania, terenami zieleni i rekreacji,

usługami, transportem zbiorowym oraz innymi przestrzeniami publicznymi. Ich odpowiednie rozmieszczenie i ciągłość mają znaczenie zarówno dla jakości przestrzeni, jak i dla kształtowania zrównoważonego systemu transportowego, ograniczającego konieczność korzystania z transportu samochodowego.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 3

W projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny drogi głównej, oznaczone symbolami KDG (1–7). Tereny te nie będą funkcjonować samodzielnie jako odrębne elementy układu komunikacyjnego, lecz stanowić będą część pasa drogowego projektowanej drogi głównej, której przebieg i podstawowe zasady zagospodarowania zostały określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II podjętym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XLII/873/2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Podka. z dnia 3 marca 2021 r., poz. 842). Obowiązujący plan miejscowy rezerwował pod realizację przedmiotowej drogi pas terenu o szerokości około 50 m, bezpośrednio graniczący z obszarem objętym niniejszym projektem planu miejscowego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie. Do sporządzania tego planu Rada Miasta Rzeszowa przystąpiła 31 stycznia 2023 r. podejmując uchwałę Nr LXXIV/1600/2023.

W toku sporządzania projektu planu ponownie przeanalizowano możliwość realizacji projektowanej drogi w granicach dotychczas wyznaczonego pasa terenu. Ponowna analiza była uzasadniona w szczególności upływem czasu od uchwalenia obowiązującego planu, zmianami przepisów dotyczących projektowania i realizacji dróg publicznych, zmianą uwarunkowań zagospodarowania terenu oraz aktualizacją rozwiązań projektowych. Uwzględniono również aktualnie przygotowywaną dokumentację projektową zadania pn. „Budowa drogi 2KDg od ul. Obszarowej do ul. Dębickiej" (D), dla którego planowane jest uzyskanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID), a także projekt drogowy przedłużenia ul. Dynowskiej stanowiącego fragment terenu drogi lokalnej 1KDL. Przyjęte rozwiązania dostosowują w szczególności rzędne projektowanych skrzyżowań drogi głównej do rozwiązań wynikających z ww. dokumentacji.

Przeprowadzona na potrzeby sporządzanego projektu planu robocza koncepcja drogi wykazała, że dotychczasowa rezerwa terenowa nie zapewnia w pełnym zakresie możliwości realizacji drogi głównej przy zachowaniu wymaganych parametrów technicznych i użytkowych. Potrzeba lokalnego poszerzenia pasa terenu wynika z istniejących warunków terenowych, w szczególności ze zróżnicowanego ukształtowania terenu, które na poszczególnych odcinkach wymaga wykonania odpowiednio ukształtowanych nasypów i wykopów, wraz z niezbędnymi skarpami oraz innymi elementami technicznego ukształtowania korpusu drogi.

Należy podkreślić, że wyznaczenie w projekcie planu terenów KDG nie oznacza wyznaczenia terenu przeznaczonego wyłącznie pod jezdnię czy inne elementy drogi takie jak zatoki czy drogi piesze i rowerowe. Pas drogowy obejmuje przestrzeń niezbędną do usytuowania drogi jako całości techniczno-użytkowej, a więc także elementów koniecznych do jej prawidłowej i bezpiecznej realizacji oraz funkcjonowania. W warunkach znacznego zróżnicowania wysokościowego terenu do takich elementów należą w szczególności budowle ziemne, w tym nasypy, wykopy i skarpy. Ich konieczność wynika bezpośrednio z ukształtowania terenu oraz przyjętego przebiegu i parametrów projektowanej drogi.

Tym samym nie można utożsamiać szerokości wyznaczonego w planie terenu KDG z szerokością samej jezdni i w/w elementów jej towarzyszących, ani uznawać, że teren znajdujący się poza nimi stanowi zbędną rezerwę. Granice terenów KDG zostały wyznaczone z uwzględnieniem przestrzeni niezbędnej do realizacji całego zamierzenia drogowego, w tym elementów wynikających z warunków terenowych i wymagań technicznych. Poszerzenie pasa terenu nie stanowi zatem dowolnego

zwiększenia rezerwy pod drogę, lecz jest wynikiem dostosowania granic terenu przeznaczonego pod drogę do rzeczywistych warunków jej przyszłej realizacji.

Projektowana droga główna jest jednocześnie elementem istotnego, ogólnomiejskiego ciągu komunikacyjnego, przebiegającego w kierunku północ–południe, od ul. L. Chmury (rejon specjalnej strefy ekonomicznej), przecinając ul. Dębicką, ul. Bł. Karoliny w kierunku połączenia z drogą ekspresową S-19. Stanowić będzie zasadniczy element podstawowego układu komunikacyjnego zachodniej części miasta, na obszarze podlegającym intensywnemu rozwojowi zabudowy.

Przyjęcie w projekcie planu klasy drogi głównej pozostaje w związku z jej funkcją w układzie komunikacyjnym miasta. Klasa drogi oraz wynikające z niej wymagania techniczne wpływają na geometrię jej przebiegu, w szczególności na parametry łuków, widoczność, rozwiązania skrzyżowań oraz pozostałe elementy układu drogowego. W konsekwencji właściwe wyznaczenie rezerwy terenowej powinno uwzględniać nie tylko aktualny przebieg jezdni, lecz również przestrzeń niezbędną do wykonania drogi w parametrach odpowiadających założonej klasie i funkcji.

Powyższe jest szczególnie istotne z uwagi na przewidywany sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, obejmujący przede wszystkim zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną oraz zabudowę usługową. Przyjęcie na obecnym etapie zbyt wąskiego pasa terenu mogłoby w przyszłości ograniczyć możliwość realizacji drogi zgodnie z wymaganymi parametrami, a w konsekwencji prowadzić do konieczności ingerencji w tereny, które zostaną już zagospodarowane na inne cele. Właściwe wyznaczenie rezerwy terenowej na etapie planowania przestrzennego służy zatem również ochronie możliwości realizacji inwestycji drogowej w przyszłości oraz ograniczeniu konfliktów pomiędzy projektowaną infrastrukturą a zagospodarowaniem terenów przyległych.

Należy również wskazać, że przeznaczenie terenów pod drogę główną pozostaje zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Rozwiązanie to realizuje określony w Studium cel polityki przestrzennej miasta w zakresie rozwoju i poprawy funkcjonowania systemu komunikacji, w szczególności poprzez tworzenie sprawnych powiązań komunikacyjnych w skali całego miasta oraz pomiędzy poszczególnymi jego obszarami i osiedlami.

Przy spodziewanym wzroście natężenia ruchu oraz postępującym zagospodarowaniu zachodniej części miasta zasadne jest zabezpieczenie w planie miejscowym terenu umożliwiającego realizację przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach odpowiadających jego zakładanej funkcji. Przedmiotowa droga główna będzie stanowić istotne powiązanie komunikacyjne, dlatego jej realizacja nie może być rozpatrywana wyłącznie przez pryzmat aktualnego sposobu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

W świetle powyższego brak jest podstaw do uznania, że wyznaczenie szerszego pasa terenu pod drogę główną jest nieuzasadnione. Zakres terenów KDG został określony w oparciu o aktualnie analizowane rozwiązania projektowe, uwarunkowania terenowe, wymagania związane z klasą i funkcją drogi oraz potrzebę zapewnienia możliwości jej prawidłowej realizacji. W szczególności uwzględnienie terenów niezbędnych do wykonania nasypów, wykopów i skarp nie stanowi poszerzenia pasa drogowego „wyłącznie dla potrzeb skarp”, lecz jest konsekwencją konieczności zapewnienia przestrzeni niezbędnej do realizacji całej drogi jako obiektu techniczno-użytkowego.

W konsekwencji przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące terenów KDG należy uznać za uzasadnione uwarunkowaniami technicznymi, przestrzennymi i komunikacyjnymi oraz za służące zabezpieczeniu możliwości realizacji istotnego elementu miejskiego układu drogowego. Uwzględnienie tych uwarunkowań na etapie sporządzania planu miejscowego pozwala jednocześnie ograniczyć ryzyko powstania w przyszłości konfliktów pomiędzy realizacją drogi a zagospodarowaniem terenów przyległych.

Przy ustalaniu przebiegu i szerokości terenów KDG uwzględniono konieczność wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych właścicieli nieruchomości objętych projektem planu. Z jednej strony uwzględniono potrzebę zabezpieczenia możliwości realizacji istotnego elementu podstawowego układu komunikacyjnego miasta, zapewniającego przyszłą obsługę komunikacyjną rozwijających się terenów oraz możliwość realizacji drogi o parametrach odpowiadających jej zakładanej klasie i funkcji. Z drugiej strony zakres rezerwy terenowej nie został przyjęty w sposób dowolny, lecz został ograniczony do przestrzeni wynikającej z aktualnie rozpoznanych uwarunkowań technicznych, terenowych i funkcjonalnych. Przyjęte w projekcie planu ustalenia dotyczące terenów KDG należy uznać za rozwiązanie proporcjonalne i uzasadnione uwarunkowaniami technicznymi, przestrzennymi i komunikacyjnymi.

Tym samym ingerencja w sposób korzystania z nieruchomości prywatnych pozostaje w racjonalnym związku z realizacją celu publicznego i jest ograniczona do zakresu uzasadnionego potrzebami projektowanej drogi. Zabezpieczenie odpowiedniej rezerwy terenowej na etapie planowania przestrzennego służy ochronie interesu publicznego, przy jednoczesnym uwzględnieniu interesów właścicieli nieruchomości i ograniczeniu ingerencji w ich sytuację prawną do zakresu wynikającego z rzeczywistych potrzeb związanych z realizacją drogi. Służy również ochronie interesów osób korzystających w przyszłości z terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zabezpieczenie odpowiedniej przestrzeni dla realizacji drogi na etapie planowania przestrzennego ogranicza bowiem ryzyko konieczności późniejszych zmian jej przebiegu, parametrów lub poszerzenia pasa drogowego po zagospodarowaniu terenów przyległych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

13. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

14. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

15. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

16. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

dotyczące:
terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;

Uwagi dotyczą:

terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę

i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu – składający uwagę wnioskują:

a) dla terenu 2MW:
   - obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 13 m do 12 m,
   - przywrócenie terenu oznaczonego w poprzedniej wersji planu symbolem 1KR-ZP,
b) dla terenu 3MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
c) dla terenu 4MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
   - do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
   - do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [35],
d) dla terenu 5MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
   - do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
   - do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [25],
   - do 25 m na części terenu oznaczonej symbolem [30].

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie, w jakim składający uwagę zarzucają, że zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w szczególności dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości oraz w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu.

Fakt dokonania zmian w projekcie planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie może być utożsamiany ze zwiększeniem intensywności zabudowy ani z naruszeniem interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego jest w toku procedury planistycznej poddawany analizie i weryfikacji, a jego ustalenia mogą zostać zmienione w wyniku ponownej oceny uwarunkowań przestrzennych, społecznych, ekonomicznych i prawnych obszaru oraz przyjętej koncepcji jego zagospodarowania.

Zmiana projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu nie oznacza zatem, że rozwiązania przyjęte w pierwszej wersji projektu stanowią rozwiązania niezmienne ani że każda późniejsza modyfikacja parametrów zabudowy stanowi ich nieuzasadnione zwiększenie. Ostateczne ustalenia planu są wynikiem całego procesu planistycznego, w ramach którego organ dokonuje wyważenia różnych interesów oraz określa sposób zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem jego rzeczywistych uwarunkowań.

W związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, dotyczącym potrzeby ponownego przeanalizowania uwag nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa dokonano ponownej analizy przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stanowisko Komisji wynikało w szczególności z dostrzeżenia, że na obszarze objętym projektem planu występują zaawansowane procesy inwestycyjne, w tym inwestycje realizowane, inwestycje posiadające wydane decyzje administracyjne oraz zamierzenia znajdujące się na zaawansowanym etapie przygotowania. Komisja wskazała przy tym na potrzebę uwzględnienia potencjalnych skutków ekonomicznych związanych z istniejącym stanem zagospodarowania oraz zaawansowaniem tych procesów i wyraziła obawę czy przyjęcie ustaleń planu w brzmieniu wynikającym z pierwszego

wyłożenia będzie rozwiązaniem racjonalnym i możliwym do utrzymania w świetle całokształtu uwarunkowań obszaru.

Pogląd Komisji stanowił przesłankę do ponownego zbadania przyjętych rozwiązań planistycznych i oceny, czy odpowiadają one rzeczywistym uwarunkowaniom obszaru, w tym istniejącemu zagospodarowaniu, stanowi prawnemu, zaawansowaniu procesów inwestycyjnych, układowi komunikacyjnemu, relacjom pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz przyjętej koncepcji kształtowania struktury przestrzennej. Uwzględnienie tych okoliczności było elementem wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W wyniku ponownej analizy zmieniono m.in. przebieg linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, a także zweryfikowano zasięg stref o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach zabudowy.

Przy określaniu przebiegu tych granic uwzględniono jako jeden z elementów analizy uwarunkowań przestrzennych, istniejące oraz zaawansowane procesy inwestycyjne i ich znaczenie dla przyszłej struktury przestrzennej obszaru. Nie oznaczało to jednak mechanicznego przeniesienia parametrów poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych do projektu planu.

Na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW zwiększono powierzchnie, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o wysokości do 35 m. W przypadku terenu 4MW zlikwidowano również strefę ograniczającą wysokość zabudowy do 12 m i włączono ją do strefy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m. Rozwiązanie to uwzględnia istniejące uwarunkowania wynikające z wydanego pozwolenia na budowę oraz przyjętą koncepcję kształtowania struktury przestrzennej tego terenu.

W przypadku terenu 3MW maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 25 m, odpowiadającym wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr AR.6730.68.91.2019.BS68 na podstawie, której wydano ostateczne pozwolenie na budowę (pozwolenie na budowę nr 425/2024, znak 6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienione decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025) na podstawie, której realizowany jest już obiekt mieszkalny.

Na terenie 3MW zwiększono również intensywność zabudowy. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i pozostaje związana z istniejącym stanem zagospodarowania terenu, ukształtowanym na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej oraz realizowanej inwestycji. Nie stanowi ona generalnego zwiększenia wskaźników intensywności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętych projektem planu.

Teren 3MW powiększono ponadto o teren zieleni, na którym w pozwoleniu na budowę wskazano miejsce rekreacji i wypoczynku mieszkańców budynku oraz plac zabaw. Teren ten został oznaczony symbolem [z] z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Szczególnego podkreślenia wymaga sytuacja terenu oznaczonego symbolem 2MW. Dla tego terenu utrzymano maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 13 m, a zatem nie została ona zwiększona w stosunku do wersji projektu planu poddanej pierwszemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Co więcej, w wyniku zmian zwiększono zasięg terenu 2MW o przeważającą część obszaru, który w projekcie poddanym pierwszemu wyłożeniu był oznaczony symbolem 3MW. Dołączona część została objęta parametrami właściwymi dla terenu 2MW, w tym maksymalną wysokością zabudowy wynoszącą 13 m, pomimo że w części tego obszaru w poprzedniej wersji projektu możliwa była realizacja zabudowy o wysokości do 20 m.

Nie można zatem mówić o generalnym zwiększeniu wysokości zabudowy w wyniku dokonanych zmian.

W projekcie planu miejscowego zwiększono również dopuszczalną długość elewacji budynków wyższych niż 20 m – z 25 m do 35 m. Zmiana ta pozostaje związana z analizą istniejących

i zaawansowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz ich przewidywanego wpływu na strukturę przestrzenną obszaru.

Nie oznacza to jednak przyjęcia obowiązku ani gwarancji realizacji konkretnych projektów inwestorskich. Parametr ten stanowi generalne ustalenie planu miejscowego i będzie miał zastosowanie do wszystkich inwestycji spełniających określone w planie warunki.

Informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, prowadzonych postępowań inwestycyjnych oraz przygotowanych i zaawansowanych koncepcji projektowych stanowiły element rozpoznania istniejących i kształtujących się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru. Nie można przyjąć, że sporządzając plan miejscowy organ powinien całkowicie abstrahować od istniejącego stanu zagospodarowania oraz zaawansowanych procesów inwestycyjnych, zwłaszcza jeżeli procesy te w sposób rzeczywisty wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej obszaru i mogą mieć istotne znaczenie ekonomiczne dla oceny skutków przyjęcia planu.

Jednocześnie uwzględnienie tych uwarunkowań nie oznacza podporządkowania ustaleń planu konkretnym inwestorom. Decyzje administracyjne, istniejące inwestycje oraz zaawansowane zamierzenia inwestycyjne zostały uwzględnione jako element stanu faktycznego i prawnego podlegającego analizie, a nie jako źródło indywidualnego uprawnienia do ustalenia określonych parametrów planu. Ostateczne ustalenia planu nie stanowią zatem prostego odwzorowania parametrów wynikających z poszczególnych decyzji lub projektów.

Potwierdza to również fakt, że w projekcie planu nie przyjęto na całym analizowanym obszarze maksymalnych parametrów wynikających ze Studium, pomimo zgłaszanych przez zainteresowanych realizacją zabudowy wielorodzinnej oczekiwań w tym zakresie. Parametry zostały zróżnicowane w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w dalszym ciągu zachowano zasadę kompozycyjną w postaci gradacji wysokości zabudowy. Jej celem jest różnicowanie skali zabudowy i zapewnienie odpowiednich relacji pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania, w szczególności pomiędzy zabudową wielorodzinną o większej skali a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wprowadzone zmiany nie prowadzą do ujednolicenia wysokości zabudowy ani do przyjęcia na całym obszarze maksymalnego parametru dopuszczonego w Studium. Przeciwnie, nadal występują tereny o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy – od 13 m na terenie 2MW, przez 25 m na terenie 3MW, po wyższe strefy na terenach 4MW i 5MW.

Zmiany miały zatem charakter przestrzennie zróżnicowany i zachowały dotychczasową ideę kompozycyjną polegającą na stopniowaniu wysokości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmienionych uwarunkowań obszaru.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że dokonane zmiany są nieuzasadnione i w sposób nieuzasadniony prowadzą do zwiększenia skali i intensywności zabudowy.

Zasadniczo wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie zostały zwiększone w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu. Wyjątek stanowi teren 3MW, dla którego zwiększono intensywność zabudowy w związku z istniejącym stanem zagospodarowania, wynikającym z ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie którego realizowany jest już obiekt mieszkalny. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i nie może być utożsamiana z generalnym zwiększeniem intensywności zabudowy na terenach 2MW–5MW.

Korekta zasięgu stref wysokościowych oraz dopuszczalnej długości elewacji nie może być utożsamiana sama w sobie ze zwiększeniem intensywności zabudowy całego obszaru ani z jego generalnym dogęszczeniem. Mając powyższe na uwadze nie można też utożsamiać korekty stref wysokościowych, czy szerokości elewacji z automatycznym zwiększeniem skali zabudowy całego obszaru, jej gabarytu czy twierdzić, że zabudowa ta będzie bardziej zwarta. Będzie miała ona wyłącznie inaczej rozłożone akcenty wysokościowe. Tym bardziej, że utrzymano również ten sam minimalny

udział powierzchni biologicznie czynnej Wpływ poszczególnych parametrów na skalę i charakter przyszłej zabudowy należy bowiem oceniać łącznie, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, a nie na podstawie pojedynczego parametru.

W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia proponowanych przez składających uwagę maksymalnych wysokości, które prowadziłyby do dalej idącego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów niż przewidywał to nawet projekt planu przedłożony do pierwszego wyłożenia.

Nie bez znaczenia dla oceny przedstawionego zarzutu pozostaje również fakt, że składający uwagę proponują ustalenie dla analizowanych terenów maksymalnych wysokości zabudowy istotnie niższych nie tylko od wysokości przyjętych w obecnej wersji projektu planu, ale również od parametrów określonych w projekcie planu przedłożonym do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Okoliczność ta wskazuje, że oczekiwaniem składających uwagę nie jest wyłącznie wyeliminowanie rzekomego zwiększenia parametrów dokonanych w toku prac nad projektem planu, lecz wprowadzenie dla terenów sąsiednich jeszcze dalej idącego ograniczenia możliwości zabudowy niż przewidywał to pierwotny projekt planu.

Niezasadny jest również postulat przywrócenia terenu oznaczonego symbolem 1KR-ZP. Teren ten został usunięty z projektu planu po pierwszym wyłożeniu na wniosek właściciela nieruchomości. Nie oznacza to jednak rezygnacji z funkcji, jaką obszar ten pełnił w strukturze przestrzennej. Funkcja buforowa względem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została zachowana w ramach ustaleń dotyczących terenu 2MW. Obszar ten został oznaczony symbolem [z] i otrzymał ustalenia odpowiadające jego funkcji w strukturze przestrzennej, odpowiadający szerokości terenu 1KR-ZP. Na obu obszarach przewidziano możliwość realizacji dróg wewnętrznych lub dojść i dojazdów oraz ustalono udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na zbliżonym poziomie, przy czym dla części oznaczonej symbolem [z] udział ten jest nawet nieco większy. Ponadto nie zmieniono linii zabudowy na terenie 2MW. W konsekwencji zmiana oznaczenia i sposobu włączenia tego obszaru do struktury planu nie oznacza automatycznie pogorszenia jego funkcji buforowej względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy jego znaczenia retencyjnego.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieuprawniony jest zarzut dotyczący nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy poszczególnych terenów nie jest samo w sobie przejawem nierównego traktowania właścicieli. W planowaniu przestrzennym zróżnicowanie ustaleń jest naturalną konsekwencją odmiennego położenia terenów, ich istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, układu komunikacyjnego, funkcji oraz przewidywanego sposobu rozwoju. Właściciele nieruchomości znajdujących się w różnych częściach obszaru planu nie znajdują się w identycznej sytuacji przestrzennej. Różnice te mogą uzasadniać odmienne ustalenia dotyczące wysokości, intensywności oraz innych parametrów zabudowy. W niniejszym przypadku zróżnicowanie parametrów nie zostało dokonane według kryterium podmiotowego, tj. w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Zostało ono oparte na kryteriach przestrzennych, funkcjonalnych i faktycznych, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, zaawansowania procesów inwestycyjnych, sytuacji administracyjnoprawnej poszczególnych zamierzeń oraz potrzeby zachowania odpowiedniej gradacji wysokości, a także treści złożonych uwag. W związku z tym ostatnim obniżono maksymalną wysokość zabudowy jako odpowiedź na postulaty grupy mieszkańców ul. Potokowej. Przyjęcie wysokości 9,5 m miało na celu zapewnienie harmonijnego kształtowania styku terenów o różnych funkcjach, z uwzględnieniem zasady poszanowania istniejącego i planowanego sąsiedztwa. Rozwiązanie to służy również ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.

Plan miejscowy musi uwzględniać różne, często pozostające w kolizji interesy – właścicieli nieruchomości, mieszkańców, przyszłych użytkowników obszaru oraz interes publiczny związany z zapewnieniem ładu przestrzennego i prawidłowym rozwojem miasta. Rolą organu planistycznego jest wyważenie tych interesów i przyjęcie rozwiązania odpowiadającego całokształtowi uwarunkowań obszaru.

W niniejszym przypadku ponowna analiza doprowadziła do rozwiązania, które z jednej strony uwzględnia istniejące i zaawansowane procesy inwestycyjne oraz wynikające z nich uwarunkowania przestrzenne i ekonomiczne, a z drugiej strony nie prowadzi do przyjęcia maksymalnych parametrów zabudowy dla całego obszaru, zachowuje gradację wysokości, utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasadniczo zachowuje poziom intensywności zabudowy.

Wobec powyższego Uwag nie uwzględnia się.

---

17. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczące:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL.

Uwagi dotyczą:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu – składający uwagę wnioskują:
   a) dla terenu 2MW:
      – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 13 m do 12 m,
      – przywrócenie terenu oznaczonego w poprzedniej wersji planu symbolem 1KR-ZP;
   b) dla terenu 3MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m;
   c) dla terenu 4MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
      – do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
      – do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [35];
   d) dla terenu 5MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
      – do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
      – do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [25],
      – do 25 m na części terenu oznaczonej symbolem [30];
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 4KDL – składający uwagę wnioskuje o zmianę klasy drogi na KDD i ograniczenie jej szerokości do max 6 m z chodnikiem i ścieżką rowerową po jednej stronie.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie, w jakim składający uwagę zarzucają, że zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w szczególności dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości oraz w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu.

Fakt dokonania zmian w projekcie planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie może być utożsamiany ze zwiększeniem intensywności zabudowy ani z naruszeniem interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego jest w toku procedury planistycznej poddawany analizie i weryfikacji, a jego ustalenia mogą zostać zmienione w wyniku ponownej oceny uwarunkowań przestrzennych, społecznych, ekonomicznych i prawnych obszaru oraz przyjętej koncepcji jego zagospodarowania.

Zmiana projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu nie oznacza zatem, że rozwiązania przyjęte w pierwszej wersji projektu stanowią rozwiązania niezmienne ani że każda późniejsza modyfikacja parametrów zabudowy stanowi ich nieuzasadnione zwiększenie. Ostateczne ustalenia planu są wynikiem całego procesu planistycznego, w ramach którego organ dokonuje wyważenia różnych interesów oraz określa sposób zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem jego rzeczywistych uwarunkowań.

W związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, dotyczącym potrzeby ponownego przeanalizowania uwag nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa dokonano ponownej analizy przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stanowisko Komisji wynikało w szczególności z dostrzeżenia, że na obszarze objętym projektem planu występują zaawansowane procesy inwestycyjne, w tym inwestycje realizowane, inwestycje posiadające wydane decyzje administracyjne oraz zamierzenia znajdujące się na zaawansowanym etapie przygotowania. Komisja wskazała przy tym na potrzebę uwzględnienia potencjalnych skutków ekonomicznych związanych z istniejącym stanem zagospodarowania oraz zaawansowaniem tych procesów i wyraziła obawę czy przyjęcie ustaleń planu w brzmieniu wynikającym z pierwszego wyłożenia będzie rozwiązaniem racjonalnym i możliwym do utrzymania w świetle całokształtu uwarunkowań obszaru.

Pogląd Komisji stanowił przesłankę do ponownego zbadania przyjętych rozwiązań planistycznych i oceny, czy odpowiadają one rzeczywistym uwarunkowaniom obszaru, w tym istniejącemu zagospodarowaniu, stanowi prawnemu, zaawansowaniu procesów inwestycyjnych, układowi komunikacyjnemu, relacjom pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz przyjętej koncepcji kształtowania struktury przestrzennej. Uwzględnienie tych okoliczności było elementem wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W wyniku ponownej analizy zmieniono m.in. przebieg linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, a także zweryfikowano zasięg stref o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach zabudowy.

Przy określaniu przebiegu tych granic uwzględniono jako jeden z elementów analizy uwarunkowań przestrzennych, istniejące oraz zaawansowane procesy inwestycyjne i ich znaczenie dla przyszłej struktury przestrzennej obszaru. Nie oznaczało to jednak mechanicznego przeniesienia parametrów poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych do projektu planu.

Na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW zwiększono powierzchnie, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o wysokości do 35 m. W przypadku terenu 4MW zlikwidowano również strefę ograniczającą wysokość zabudowy do 12 m i włączono ją do strefy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m. Rozwiązanie to uwzględnia istniejące uwarunkowania wynikające

z wydanego pozwolenia na budowę oraz przyjętą koncepcję kształtowania struktury przestrzennej tego terenu.

W przypadku terenu 3MW maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 25 m, odpowiadającym wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr AR.6730.68.91.2019.BS68 na podstawie, której wydano ostateczne pozwolenie na budowę (pozwolenie na budowę nr 425/2024, znak 6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienione decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025) na podstawie, której realizowany jest już obiekt mieszkalny.

Na terenie 3MW zwiększono również intensywność zabudowy. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i pozostaje związana z istniejącym stanem zagospodarowania terenu, ukształtowanym na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej oraz realizowanej inwestycji. Nie stanowi ona generalnego zwiększenia wskaźników intensywności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętych projektem planu.

Teren 3MW powiększono ponadto o teren zieleni, na którym w pozwoleniu na budowę wskazano miejsce rekreacji i wypoczynku mieszkańców budynku oraz plac zabaw. Teren ten został oznaczony symbolem [z] z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Szczególnego podkreślenia wymaga sytuacja terenu oznaczonego symbolem 2MW. Dla tego terenu utrzymano maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 13 m, a zatem nie została ona zwiększona w stosunku do wersji projektu planu poddanej pierwszemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Co więcej, w wyniku zmian zwiększono zasięg terenu 2MW o przeważającą część obszaru, który w projekcie poddanym pierwszemu wyłożeniu był oznaczony symbolem 3MW. Dołączona część została objęta parametrami właściwymi dla terenu 2MW, w tym maksymalną wysokością zabudowy wynoszącą 13 m, pomimo że w części tego obszaru w poprzedniej wersji projektu możliwa była realizacja zabudowy o wysokości do 20 m.

Nie można zatem mówić o generalnym zwiększeniu wysokości zabudowy w wyniku dokonanych zmian.

W projekcie planu miejscowego zwiększono również dopuszczalną długość elewacji budynków wyższych niż 20 m – z 25 m do 35 m. Zmiana ta pozostaje związana z analizą istniejących i zaawansowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz ich przewidywanego wpływu na strukturę przestrzenną obszaru.

Nie oznacza to jednak przyjęcia obowiązku ani gwarancji realizacji konkretnych projektów inwestorskich. Parametr ten stanowi generalne ustalenie planu miejscowego i będzie miał zastosowanie do wszystkich inwestycji spełniających określone w planie warunki.

Informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, prowadzonych postępowań inwestycyjnych oraz przygotowanych i zaawansowanych koncepcji projektowych stanowiły element rozpoznania istniejących i kształtujących się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru. Nie można przyjąć, że sporządzając plan miejscowy organ powinien całkowicie abstrahować od istniejącego stanu zagospodarowania oraz zaawansowanych procesów inwestycyjnych, zwłaszcza jeżeli procesy te w sposób rzeczywisty wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej obszaru i mogą mieć istotne znaczenie ekonomiczne dla oceny skutków przyjęcia planu.

Jednocześnie uwzględnienie tych uwarunkowań nie oznacza podporządkowania ustaleń planu konkretnym inwestorom. Decyzje administracyjne, istniejące inwestycje oraz zaawansowane zamierzenia inwestycyjne zostały uwzględnione jako element stanu faktycznego i prawnego podlegającego analizie, a nie jako źródło indywidualnego uprawnienia do ustalenia określonych parametrów planu. Ostateczne ustalenia planu nie stanowią zatem prostego odwzorowania parametrów wynikających z poszczególnych decyzji lub projektów.

Potwierdza to również fakt, że w projekcie planu nie przyjęto na całym analizowanym obszarze maksymalnych parametrów wynikających ze Studium, pomimo zgłaszanych przez zainteresowanych realizacją zabudowy wielorodzinnej oczekiwań w tym zakresie. Parametry zostały zróżnicowane w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w dalszym ciągu zachowano zasadę kompozycyjną w postaci gradacji wysokości zabudowy. Jej celem jest różnicowanie skali zabudowy i zapewnienie odpowiednich relacji pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania, w szczególności pomiędzy zabudową wielorodzinną o większej skali a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wprowadzone zmiany nie prowadzą do ujednolicenia wysokości zabudowy ani do przyjęcia na całym obszarze maksymalnego parametru dopuszczonego w Studium. Przeciwnie, nadal występują tereny o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy – od 13 m na terenie 2MW, przez 25 m na terenie 3MW, po wyższe strefy na terenach 4MW i 5MW.

Zmiany miały zatem charakter przestrzennie zróżnicowany i zachowały dotychczasową ideę kompozycyjną polegającą na stopniowaniu wysokości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmienionych uwarunkowań obszaru.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że dokonane zmiany są nieuzasadnione i w sposób nieuzasadniony prowadzą do zwiększenia skali i intensywności zabudowy.

Zasadniczo wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie zostały zwiększone w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu. Wyjątek stanowi teren 3MW, dla którego zwiększono intensywność zabudowy w związku z istniejącym stanem zagospodarowania, wynikającym z ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie którego realizowany jest już obiekt mieszkalny. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i nie może być utożsamiana z generalnym zwiększeniem intensywności zabudowy na terenach 2MW–5MW.

Korekta zasięgu stref wysokościowych oraz dopuszczalnej długości elewacji nie może być utożsamiana sama w sobie ze zwiększeniem intensywności zabudowy całego obszaru ani z jego generalnym dogęszczeniem. Mając powyższe na uwadze nie można też utożsamiać korekty stref wysokościowych, czy szerokości elewacji z automatycznym zwiększeniem skali zabudowy całego obszaru, jej gabarytu czy twierdzić, że zabudowa ta będzie bardziej zwarta. Będzie miała ona wyłącznie inaczej rozłożone akcenty wysokościowe. Tym bardziej, że utrzymano również ten sam minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej Wpływ poszczególnych parametrów na skalę i charakter przyszłej zabudowy należy bowiem oceniać łącznie, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, a nie na podstawie pojedynczego parametru.

W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia proponowanych przez składających uwagę maksymalnych wysokości, które prowadziłyby do dalej idącego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów niż przewidywał to nawet projekt planu przedłożony do pierwszego wyłożenia.

Nie bez znaczenia dla oceny przedstawionego zarzutu pozostaje również fakt, że składający uwagę proponują ustalenie dla analizowanych terenów maksymalnych wysokości zabudowy istotnie niższych nie tylko od wysokości przyjętych w obecnej wersji projektu planu, ale również od parametrów określonych w projekcie planu przedłożonym do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Okoliczność ta wskazuje, że oczekiwaniem składających uwagę nie jest wyłącznie wyeliminowanie rzekomego zwiększenia parametrów dokonanych w toku prac nad projektem planu, lecz wprowadzenie dla terenów sąsiednich jeszcze dalej idącego ograniczenia możliwości zabudowy niż przewidywał to pierwotny projekt planu.

Niezasadny jest również postulat przywrócenia terenu oznaczonego symbolem 1KR-ZP. Teren ten został usunięty z projektu planu po pierwszym wyłożeniu na wniosek właściciela nieruchomości. Nie oznacza to jednak rezygnacji z funkcji, jaką obszar ten pełnił w strukturze przestrzennej. Funkcja buforowa względem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej została zachowana

w ramach ustaleń dotyczących terenu 2MW. Obszar ten został oznaczony symbolem [z] i otrzymał ustalenia odpowiadające jego funkcji w strukturze przestrzennej, odpowiadający szerokości terenu 1KR-ZP. Na obu obszarach przewidziano możliwość realizacji dróg wewnętrznych lub dojść i dojazdów oraz ustalono udział minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na zbliżonym poziomie, przy czym dla części oznaczonej symbolem [z] udział ten jest nawet nieco większy. Ponadto nie zmieniono linii zabudowy na terenie 2MW. W konsekwencji zmiana oznaczenia i sposobu włączenia tego obszaru do struktury planu nie oznacza automatycznie pogorszenia jego funkcji buforowej względem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej czy jego znaczenia retencyjnego.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieuprawniony jest zarzut dotyczący nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy poszczególnych terenów nie jest samo w sobie przejawem nierównego traktowania właścicieli. W planowaniu przestrzennym zróżnicowanie ustaleń jest naturalną konsekwencją odmiennego położenia terenów, ich istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, układu komunikacyjnego, funkcji oraz przewidywanego sposobu rozwoju. Właściciele nieruchomości znajdujących się w różnych częściach obszaru planu nie znajdują się w identycznej sytuacji przestrzennej. Różnice te mogą uzasadniać odmienne ustalenia dotyczące wysokości, intensywności oraz innych parametrów zabudowy. W niniejszym przypadku zróżnicowanie parametrów nie zostało dokonane według kryterium podmiotowego, tj. w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Zostało ono oparte na kryteriach przestrzennych, funkcjonalnych i faktycznych, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, zaawansowania procesów inwestycyjnych, sytuacji administracyjnoprawnej poszczególnych zamierzeń oraz potrzeby zachowania odpowiedniej gradacji wysokości, a także treści złożonych uwag. W związku z tym ostatnim obniżono maksymalną wysokość zabudowy jako odpowiedź na postulaty grupy mieszkańców ul. Potokowej. Przyjęcie wysokości 9,5 m miało na celu zapewnienie harmonijnego kształtowania styku terenów o różnych funkcjach, z uwzględnieniem zasady poszanowania istniejącego i planowanego sąsiedztwa. Rozwiązanie to służy również ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.

Plan miejscowy musi uwzględniać różne, często pozostające w kolizji interesy – właścicieli nieruchomości, mieszkańców, przyszłych użytkowników obszaru oraz interes publiczny związany z zapewnieniem ładu przestrzennego i prawidłowym rozwojem miasta. Rolą organu planistycznego jest wyważenie tych interesów i przyjęcie rozwiązania odpowiadającego całokształtowi uwarunkowań obszaru.

W niniejszym przypadku ponowna analiza doprowadziła do rozwiązania, które z jednej strony uwzględnia istniejące i zaawansowane procesy inwestycyjne oraz wynikające z nich uwarunkowania przestrzenne i ekonomiczne, a z drugiej strony nie prowadzi do przyjęcia maksymalnych parametrów zabudowy dla całego obszaru, zachowuje gradację wysokości, utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasadniczo zachowuje poziom intensywności zabudowy,

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się

Ad 2

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże

się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sytuowania nowej zabudowy nakazuje się uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co 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,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest również przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest jego uzupełnienie jak również poszerzenie ulic istniejących, jak np. ul. Słoneczny Stok. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu droga lokalna 4KDL, zaprojektowana na bazie istniejącej drogi publicznej, tj. ul Słoneczny Stok, która zapewnia jeden z podstawowych dojazdów do osiedla. Jej poszerzenie pozwoli na poprawę parametrów drogi. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni o szerokości 6,5 m (węższej o 0,5 m od ustaleń projektu planu z pierwszego wyłożenia) umożliwiającej bezpieczny transport zbiorowy, chodnika i ścieżki rowerowej oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Realizacja drogi o takich parametrach znacznie usprawni obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, i także co istotne umożliwi obsługę transportem zbiorowym.

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w sąsiedztwie, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tj. MPZP 334 (MPZP Nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I oraz MPZP Nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II) przewidują rozbudowę i poszerzenie ul. Słoneczny Stok i włączenie jej w układ komunikacyjny osiedla. Zapisy tych planów miejscowych częściowo już zostały zrealizowane poprzez wykonanie nowych odcinków dróg – m.in. na podstawie decyzji ZRID nr: I–III.7821.1.2023 z 12 lipca 2023 r. (na zadanie: „Budowa publicznych dróg gminnych od ul. Wołyńskiej do ul. Potokowej i ul. Słoneczny Stok wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budowlami i urządzeniami budowlanymi). W ramach I etapu wykonano m.in. połączenie ul. Słoneczny Stok z ul. Wołyńską w nowym śladzie, zgodnie z obowiązującymi MPZP. I etap tej inwestycji został zakończony tuż przy granicy opracowania projektowanego planu miejscowego. Zaprojektowano i wykonano tymczasowe zwężenie przekroju docelowego. Przekrój wykonanej drogi po wschodniej stronie MPZP 334 zawiera: jezdnię o szerokości 6.5 metrów, co najmniej jednostronną drogę dla pieszych oraz co najmniej jednostronną drogę dla rowerów.

Droga 4KDL uwzględnia kontynuację tego przekroju, dlatego dalsze ograniczanie szerokości jezdni jest nieuzasadnione. Nieuzasadnione jest również, biorąc pod uwagę role drogi jako nośnika komunikacji zbiorowej obniżenie jej klasy do drogi dojazdowej. Przyjęto natomiast, że chodnik (droga dla pieszych) musi być co najmniej jednostronny, zatem można zrezygnować na tym odcinku

z obustronnych chodników, jakie poza obszarem projektu planu miejscowego zostały zrealizowane. Zapisy projektu planu zakładają również możliwość realizacji chodnika i drogi dla rowerów w sposób łączny, poprzez zaprojektowanie wspólnej drogi dla pieszych i rowerów, co jest rozwiązaniem węższym względem oddzielnej drogi dla pieszych oraz drogi dla rowerów. Taka elastyczność jest spowodowana przede wszystkim lokalizacją istniejącej zabudowy (jest ona położona stosunkowo blisko istniejącej krawędzi jezdni) a także uwarunkowaniami terenowymi.

Linie rozgraniczające drogi 4KDL co prawda umożliwiają zrealizowanie drogi w pełnym przekroju (jak poza granicą MPZP 334), jednak elastyczność zapisów umożliwia rezygnację z części przekroju. Jest to zabieg celowy dla zabezpieczenia rezerwy terenowej, odsunięcia nowej zabudowy (lub przebudowy istniejącej), która w przyszłości mogłaby kolidować z pasem drogowym. Decyzje odnośnie ostatecznego przekroju będą podejmowane przez zarządcę drogi na etapie opracowania szczegółowej dokumentacji, na podstawie której uzyskane będzie pozwolenie na budowę lub decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Podczas opracowania szczegółowej dokumentacji projektant weźmie pod uwagę aspekty takie jak: optymalne wyznaczenie dojść i dojazdów do zabudowy, odprowadzenie wód opadowo-roztopowych, warunki widoczności. Możliwe jest, że podjęta zostanie decyzja o odcinkowej rezygnacji z pełnego przekroju lub pełnych, standardowych szerokości elementów przekroju na pewnym odcinku, jeżeli będzie to zasadne. Projekt planu miejscowego natomiast na tym etapie nie przewiduje tak szczegółowych rozwiązań – z punktu widzenia prawidłowości założeń projektu planu miejscowego zasadne jest utrzymanie pełnego przekroju z zachowaniem elastycznych zapisów odnośnie przekroju, które umożliwią jego zwężenie.

W piśmie składającym uwagę podniesiono kwestię doboru szerokości jezdni dla drogi lokalnej. Aktualne przepisy (§ 20 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518) przewidują, że standardową szerokością pasa ruchu dla drogi lokalnej jest 2,75 m, z dopuszczeniem 3,00 m, 3,25 m, 3,50 m a w trudnych warunkach – 2,50 m. Praktyka projektowa, doświadczenia zarządców dróg a także spółek przewozowych (operatorów na liniach transportu zbiorowego) oraz wytyczne projektowania ulic, zawierające wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu (na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy o drogach publicznych), wskazują jednak, że w przypadku dróg, po których poruszać się będzie regularna komunikacja autobusowa standardową szerokością pasa ruchu jest 3,50 m, a więc jezdnia o szerokości 7,0 m. Zapewnia to sprawną obsługę transportu zbiorowego. Warto podkreślić, że szerokość standardowego autobusu wynosi 2,55 m a łącznie z lusterkami ok. 2,95 – 3,10 m. Zastosowanie pasów ruchu o szerokości 3,50 m jest uzasadnioną praktyką. W przypadku, gdy nie ma możliwości poszerzenia drogi do wartości 7 m stosuje się szerokość 6,5 m (2x 3,25 m), a jeżeli nie jest to możliwe – ostatecznie 6,0 m (2x 3,0 m). Nie zaleca się stosowania szerokości mniejszej niż 6,0 m, gdyż nie pozwala ona na sprawną i bezproblemową obsługę transportem zbiorowym. Ze względów na wspomniane wyżej uwarunkowania decyzja o ostatecznej szerokości drogi zostanie podjęta przez uprawnionego projektanta oraz zarządcę drogi na etapie szczegółowego projektu budowlanego.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

18. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

19. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

20. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

21. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

22. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.

dotyczące:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych.

Uwagi dotyczą:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu – składający uwagę wnioskują:
   a) dla terenu 2MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 13 m do 12 m,
   b) dla terenu 3MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m,
   c) dla terenu 4MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
      – do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
      – do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [35],
   d) dla terenu 5MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
      – do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
      – do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [25],
      – do 25 m na części terenu oznaczonej symbolem [35];
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych pozbawiając właścicieli nieruchomości na nich położonych możliwości zabudowy, podczas gdy na terenie 2MW dopuszczono realizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie, w jakim składający uwagę zarzucają, że zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu,

w szczególności dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości oraz w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu.

Fakt dokonania zmian w projekcie planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie może być utożsamiany ze zwiększeniem intensywności zabudowy ani z naruszeniem interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego jest w toku procedury planistycznej poddawany analizie i weryfikacji, a jego ustalenia mogą zostać zmienione w wyniku ponownej oceny uwarunkowań przestrzennych, społecznych, ekonomicznych i prawnych obszaru oraz przyjętej koncepcji jego zagospodarowania.

Zmiana projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu nie oznacza zatem, że rozwiązania przyjęte w pierwszej wersji projektu stanowią rozwiązania niezmienne ani że każda późniejsza modyfikacja parametrów zabudowy stanowi ich nieuzasadnione zwiększenie. Ostateczne ustalenia planu są wynikiem całego procesu planistycznego, w ramach którego organ dokonuje wyważenia różnych interesów oraz określa sposób zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem jego rzeczywistych uwarunkowań.

W związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, dotyczącym potrzeby ponownego przeanalizowania uwag nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa dokonano ponownej analizy przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stanowisko Komisji wynikało w szczególności z dostrzeżenia, że na obszarze objętym projektem planu występują zaawansowane procesy inwestycyjne, w tym inwestycje realizowane, inwestycje posiadające wydane decyzje administracyjne oraz zamierzenia znajdujące się na zaawansowanym etapie przygotowania. Komisja wskazała przy tym na potrzebę uwzględnienia potencjalnych skutków ekonomicznych związanych z istniejącym stanem zagospodarowania oraz zaawansowaniem tych procesów i wyraziła obawę czy przyjęcie ustaleń planu w brzmieniu wynikającym z pierwszego wyłożenia będzie rozwiązaniem racjonalnym i możliwym do utrzymania w świetle całokształtu uwarunkowań obszaru.

Pogląd Komisji stanowił przesłankę do ponownego zbadania przyjętych rozwiązań planistycznych i oceny, czy odpowiadają one rzeczywistym uwarunkowaniom obszaru, w tym istniejącemu zagospodarowaniu, stanowi prawnemu, zaawansowaniu procesów inwestycyjnych, układowi komunikacyjnemu, relacjom pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz przyjętej koncepcji kształtowania struktury przestrzennej.

Uwzględnienie tych okoliczności było elementem wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W wyniku ponownej analizy zmieniono m.in. przebieg linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, dostosowując je do granicy procedowanych administracyjnie zamierzeń inwestycyjnych, a także zweryfikowano zasięg stref o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach zabudowy.

Przy określaniu przebiegu tych granic uwzględniono jako jeden z elementów analizy uwarunkowań przestrzennych, istniejące oraz zaawansowane procesy inwestycyjne i ich znaczenie dla przyszłej struktury przestrzennej obszaru. Nie oznaczało to jednak mechanicznego przeniesienia parametrów poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych do projektu planu.

Na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW zwiększono powierzchnie, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o wysokości do 35 m. W przypadku terenu 4MW zlikwidowano również strefę ograniczającą wysokość zabudowy do 12 m i włączono ją do strefy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m. Rozwiązanie to uwzględnia istniejące uwarunkowania wynikające z wydanego pozwolenia na budowę oraz przyjętą koncepcję kształtowania struktury przestrzennej tego terenu.

W przypadku terenu 3MW maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 25 m, odpowiadającym wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr AR.6730.68.91.2019.BS68 na podstawie, której wydano ostateczne pozwolenie na budowę (pozwolenie na budowę nr 425/2024, znak 6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienione decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025) na podstawie, której realizowany jest już obiekt mieszkalny.

Na terenie 3MW zwiększono również intensywność zabudowy. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i pozostaje związana z istniejącym już stanem zagospodarowania terenu (wybudowany obiekt), ukształtowanym na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej oraz realizowanej inwestycji. Nie stanowi ona generalnego zwiększenia wskaźników intensywności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętych projektem planu.

Teren 3MW powiększono ponadto o teren zieleni, na którym w pozwoleniu na budowę wskazano miejsce rekreacji i wypoczynku mieszkańców budynku oraz plac zabaw. Teren ten został oznaczony symbolem [z] z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Szczególnego podkreślenia wymaga sytuacja terenu oznaczonego symbolem 2MW. Dla tego terenu utrzymano maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 13 m, a zatem nie została ona zwiększona w stosunku do wersji projektu planu poddanej pierwszemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Co więcej, w wyniku zmian zwiększono zasięg terenu 2MW o przeważającą część obszaru, który w projekcie poddanym pierwszemu wyłożeniu był oznaczony symbolem 3MW. Dołączona część została objęta parametrami właściwymi dla terenu 2MW, w tym maksymalną wysokością zabudowy wynoszącą 13 m, pomimo że w części tego obszaru w poprzedniej wersji projektu możliwa była realizacja zabudowy o wysokości do 20 m.

Obniżenie natomiast maksymalnej wysokości zabudowy na terenach 7MN oraz 8MN stanowiło odpowiedź na postulaty grupy mieszkańców ul. Potokowej, wyrażonych w uwagach przez nich złożonych do projektu planu z pierwszego wyłożenia, a zamieszkałych w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 3882/1. Przyjęcie wysokości 9,5 m ma na celu zapewnienie harmonijnego kształtowania styku terenów o różnych funkcjach, z uwzględnieniem zasady poszanowania istniejącego i planowanego sąsiedztwa.

Nie można zatem mówić o generalnym zwiększeniu wysokości zabudowy w wyniku dokonanych zmian.

W projekcie planu miejscowego zwiększono również dopuszczalną długość elewacji budynków wyższych niż 20 m – z 25 m do 35 m. Zmiana ta pozostaje związana z analizą istniejących i zaawansowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz ich przewidywanego wpływu na strukturę przestrzenną obszaru. Nie oznacza to jednak przyjęcia obowiązku ani gwarancji realizacji konkretnych projektów inwestorskich. Parametr ten stanowi generalne ustalenie planu miejscowego i będzie miał zastosowanie do wszystkich inwestycji spełniających określone w planie warunki.

Informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, prowadzonych postępowań inwestycyjnych oraz przygotowanych i zaawansowanych koncepcji projektowych stanowiły element rozpoznania istniejących i kształtujących się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru. Nie można przyjąć, że sporządzając plan miejscowy organ powinien całkowicie abstrahować od istniejącego stanu zagospodarowania oraz zaawansowanych procesów inwestycyjnych, zwłaszcza jeżeli procesy te w sposób rzeczywisty wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej obszaru i mogą mieć również istotne znaczenie ekonomiczne dla oceny skutków przyjęcia planu.

Decyzje administracyjne, istniejące inwestycje oraz zaawansowane zamierzenia inwestycyjne zostały uwzględnione jako element stanu faktycznego i prawnego podlegającego analizie, a nie jako źródło indywidualnego uprawnienia do ustalenia określonych parametrów planu. Ostateczne ustalenia

planu nie stanowią zatem prostego odwzorowania parametrów wynikających z poszczególnych decyzji lub projektów.

Potwierdza to również fakt, że w projekcie planu nie przyjęto na całym analizowanym obszarze maksymalnych parametrów wynikających ze Studium, pomimo zgłaszanych przez zainteresowanych realizacją zabudowy wielorodzinnej oczekiwań w tym zakresie. Parametry zostały zróżnicowane w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w dalszym ciągu zachowano zasadę kompozycyjną w postaci gradacji wysokości zabudowy. Jej celem jest różnicowanie skali zabudowy i zapewnienie odpowiednich relacji pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania, w szczególności pomiędzy zabudową wielorodzinną o większej skali a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wprowadzone zmiany nie prowadzą do ujednolicenia wysokości zabudowy ani do przyjęcia na całym obszarze maksymalnego parametru dopuszczonego w Studium. Przeciwnie, nadal występują tereny o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy – od 13 m na terenie 2MW, przez 25 m na terenie 3MW, po wyższe strefy na terenach 4MW i 5MW.

Zmiany miały zatem charakter przestrzennie zróżnicowany i zachowały dotychczasową ideę kompozycyjną polegającą na stopniowaniu wysokości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmienionych uwarunkowań obszaru.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że dokonane zmiany są nieuzasadnione i w sposób nieuzasadniony prowadzą do zwiększenia skali i intensywności zabudowy.

Zasadniczo wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie zostały zwiększone w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu. Wyjątek stanowi teren 3MW, dla którego zwiększono intensywność zabudowy w związku z istniejącym stanem zagospodarowania, wynikającym z ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie którego realizowany jest już obiekt mieszkalny. Zmiana ta ma charakter jednostkowy.

Korekta zasięgu stref wysokościowych oraz dopuszczalnej długości elewacji nie może być utożsamiana sama w sobie ze zwiększeniem intensywności zabudowy całego obszaru ani z jego generalnym dogęszczeniem. Mając powyższe na uwadze nie można też utożsamiać korekty stref wysokościowych, czy szerokości elewacji z automatycznym zwiększeniem skali zabudowy całego obszaru, jej gabarytu czy twierdzić, że zabudowa ta będzie bardziej zwarta. Będzie miała ona wyłącznie inaczej rozłożone akcenty wysokościowe. Tym bardziej, że utrzymano również ten sam minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej Wpływ poszczególnych parametrów na skalę i charakter przyszłej zabudowy należy bowiem oceniać łącznie, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, a nie na podstawie pojedynczego parametru.

W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia proponowanych przez składających uwagę maksymalnych wysokości, które prowadziłyby do dalej idącego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów niż przewidywał to nawet projekt planu przedłożony do pierwszego wyłożenia.

Nie bez znaczenia dla oceny przedstawionego zarzutu pozostaje również fakt, że składający uwagę proponują ustalenie dla analizowanych terenów maksymalnych wysokości zabudowy istotnie niższych nie tylko od wysokości przyjętych w obecnej wersji projektu planu, ale również od parametrów określonych w projekcie planu przedłożonym do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Okoliczność ta wskazuje, że oczekiwaniem składających uwagę nie jest wyłącznie wyeliminowanie rzekomego zwiększenia parametrów dokonanych w toku prac nad projektem planu, lecz wprowadzenie dla terenów sąsiednich jeszcze dalej idącego ograniczenia możliwości zabudowy niż przewidywał to pierwotny projekt planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieuprawniony jest zarzut dotyczący nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy poszczególnych terenów nie jest samo w sobie przejawem nierównego traktowania właścicieli. W planowaniu przestrzennym zróżnicowanie ustaleń jest naturalną konsekwencją odmiennego położenia terenów, ich istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, układu komunikacyjnego, funkcji oraz przewidywanego sposobu rozwoju. Właściciele nieruchomości znajdujących się w różnych częściach obszaru planu nie znajdują się w identycznej sytuacji przestrzennej. Różnice te mogą uzasadniać odmienne ustalenia dotyczące wysokości, intensywności oraz innych parametrów zabudowy. W niniejszym przypadku zróżnicowanie parametrów nie zostało dokonane według kryterium podmiotowego, tj. w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Zostało ono oparte na kryteriach przestrzennych, funkcjonalnych i faktycznych, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, zaawansowania procesów inwestycyjnych, sytuacji administracyjnoprawnej poszczególnych zamierzeń oraz potrzeby zachowania odpowiedniej gradacji wysokości.

Plan miejscowy musi uwzględniać różne, często pozostające w kolizji interesy – właścicieli nieruchomości, mieszkańców, przyszłych użytkowników obszaru oraz interes publiczny związany z zapewnieniem ładu przestrzennego i prawidłowym rozwojem miasta. Rolą organu planistycznego jest wyważenie tych interesów i przyjęcie rozwiązania odpowiadającego całokształtowi uwarunkowań obszaru.

W niniejszym przypadku ponowna analiza doprowadziła do rozwiązania, które z jednej strony uwzględnia istniejące i zaawansowane procesy inwestycyjne oraz wynikające z nich uwarunkowania przestrzenne i ekonomiczne, a z drugiej strony nie prowadzi do przyjęcia maksymalnych parametrów zabudowy dla całego obszaru, zachowuje gradację wysokości, utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasadniczo zachowuje poziom intensywności zabudowy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, ale również zapewnienie właściwych warunków dla jej funkcjonowania. Wymaga to nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, w tym terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. W tym celu oprócz dużych powierzchniowo terenów wyodrębnionych już na etapie Studium (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) w postaci obszarów ZP – tj. obszarów zieleni ogólnoosiedlowej, w projekcie planu miejscowego wyznaczono również tereny zieleni mniejsze o charakterze wewnątrzosiedlowym, sąsiedzkim. Wspólnie tworzą spójny system zieleni bliskiej mieszkańcom. Zieleń ta nie tylko pełni funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, ale również porządkuje strukturę przestrzenną osiedla, stanowiąc element krystalizujący jego kompozycję i wzmacniający czytelność powiązań między poszczególnymi obszarami. Jej znaczenie jest szczególnie istotne również w obszarach zabudowy jednorodzinnej, gdzie pomimo znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek, potrzebne są powiązania i przestrzenie zieleni o charakterze wspólnym i publicznym

Przyjęta dyspozycja przestrzenna zgodna jest z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w Studium, według którego jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział III.3.1). Studium wskazuje na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadając zieleni urządzonej na obszarach przewidzianych pod zabudowę rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Oparcie systemu zieleni miejskiej na powiązaniu większych skupisk zieleni zieleńcami pasmowymi, bulwarami, alejami ciągami pieszo-

rowerowymi w zieleni jest preferowanym według Studium kierunkiem zmian w przestrzeni miasta (rozdział III.2.1.2. – Kierunki zmian w zakresie zieleni).

Wskazanie ogólnodostępnych terenów zieleni z lokalizowanymi w ich granicach ciągami pieszymi czy rowerowymi ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla znacznej ilości mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

W projekcie planu miejscowego, dla realizacji wskazanych celów, wykorzystywano często w pierwszej kolejności tereny, których możliwości zagospodarowania były ograniczone z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i techniczne. Tak jest również w przypadku terenów 2ZP i 4ZP, przez które przebiegają gazociągi – gazociąg wysokiego ciśnienia oraz gazociąg kopalniany. Ich przebieg wiąże się z występowaniem stref ograniczających możliwości zabudowy. Te same gazociągi przebiegają również przez teren oznaczony jako 2MW, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Sam fakt, że przez oba rodzaje terenów przebiegają te same gazociągi, nie oznacza tożsamości ich sytuacji przestrzennej, a tym samym powinny zostać objęte takim samym przeznaczeniem w projekcie planu. Istotne znaczenie ma sposób, w jaki istniejąca infrastruktura wpływa na możliwość wykorzystania konkretnej nieruchomości. O odmienności sytuacji terenów 2ZP i 4ZP oraz terenu 2MW decyduje nie sam fakt występowania gazociągu, lecz przede wszystkim jego przebieg względem danego terenu oraz rzeczywisty zakres wynikających z tego ograniczeń w możliwości jego zagospodarowania. W przypadku terenów 2ZP i 4ZP gazociągi przebiegają przez nie ukośnie, w sposób istotnie ingerujący w ich strukturę przestrzenną. Powoduje to znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy i racjonalnego wykorzystania tych nieruchomości zgodnie z funkcją mieszkaniową. Przebieg infrastruktury dzieli bowiem teren w sposób, który w istotnym stopniu ogranicza możliwość jego efektywnego zagospodarowania. Odmiennie przedstawia się sytuacja terenu oznaczonego jako 2MW. W tym przypadku oba gazociągi przebiegają zasadniczo wzdłuż wschodniej części terenu, a gazociąg kopalniany nawet częściowa poza jego wschodnia granicą, a więc ich oddziaływanie koncentruje się w określonym pasie, pozostawiając pozostałą część nieruchomości w znacznie większym stopniu dostępną dla racjonalnego zagospodarowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Różnica ta ma szczególne znaczenie przy ocenie zarzutu nierównego potraktowania stron. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że inwestor w odniesieniu do terenu MW podejmował działania zmierzające do zmiany przebiegu gazociągów, przedstawiając projekt takiego rozwiązania. Okoliczność ta wskazuje, że przebieg infrastruktury na tym terenie był rozpatrywany jako uwarunkowanie możliwe do rozwiązania w ramach procesu inwestycyjnego, a nie jako ograniczenie przesądzające o braku możliwości jego wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

---

23. Uwaga:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r. (mail: [redacted]), dotycząca terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL.

Uwaga dotyczy:

terenu drogi lokalnej oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 7KDL - przesunięcia jej przebiegu w kierunku północnym i pozostawienie bez zmian działki nr 5719/5

obr. 222, gdyż szerokość działki sąsiedniej (5719/6) jest wystarczająca do przeprowadzenia w/w inwestycji - jako właściciela działek nr 5719/5 i 5719/6 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem planu miejscowego, północna część działki nr 5719/5 oraz działka nr 5719/6 zlokalizowane są na terenie drogi lokalnej, stanowiącej przedłużenie ul. bł. Karoliny. Istniejące rozwiązania drogowe są niewystarczające dla rozwoju tej części miasta i osiedla Przybyszówka. Projektowana droga lokalna stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części urbanizującego się intensywnie osiedla zabudowy mieszkaniowej. Będzie stanowić dodatkowo dojazd do terenu 1U-KO, na którym przewiduje się lokalizację zajezdni autobusowej dla części taboru MPK.

Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi.

Przebieg drogi, w szczególności miejsce skrzyżowania z ul. Pańską, wynika z opracowywanej dokumentacji projektowej zadania pn.: „Budowa drogi 2KDg od ul. Obszarowej do ul. Dębickiej” (D), której celem jest uzyskanie decyzji ZRID. Z tego powodu nie jest możliwe przesunięcie drogi w kierunku północnym. Należy zaznaczyć, że aktualny przebieg już jest przesunięty w kierunku północnym w stosunku do koncepcji projektowych z wcześniejszych lat, ze względu na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Pańskiej 32, właśnie na działce składającej uwagę, tj. działce nr 5719/5. Wcześniejszy przebieg jest widoczny w istniejących podziałach geodezyjnych - Geoportal Miasta Rzeszowa.

Przyjęcie na obecnym etapie zbyt wąskiego pasa terenu mogłoby w przyszłości ograniczyć możliwość realizacji drogi zgodnie z wymaganymi parametrami, a w konsekwencji prowadzić do konieczności ingerencji w tereny, które zostaną już zagospodarowane na inne cele, na co wskazuje casus nieruchomości składającej uwagę. Właściwe wyznaczenie rezerwy terenowej na etapie planowania przestrzennego służy zatem również ochronie możliwości realizacji inwestycji drogowej w przyszłości oraz ograniczeniu konfliktów pomiędzy projektowaną infrastrukturą a zagospodarowaniem terenów przyległych.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

24. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r. [redacted] dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U.

Uwaga dotyczą:

terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U i zmiany jego ustaleń poprzez:

- dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy szeregowej zamiast obecnego ograniczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie do zabudowy innej niż grupowa,

– dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej.

jako właściciela działki nr 3663/12 obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– nie uwzględnia się.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu mającym zastosowanie do przedmiotowego projektu planu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza się w zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem przepisów przejściowych wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (m.in. art. 67 ust. 3). Działka objęta uwagą, tj. działka nr 3663/12 obr.222 oraz teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 8MN-U znajdują się, zgodnie 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, na obszarze mieszkaniowym B.M.2. Studium dla tego obszaru nie przewiduje możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej. Wśród form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwych do realizacji na obszarze B.M.2 wskazuje natomiast zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (rozdział III.2.1.1 „Strefa B – miejska”, tabela 35).

Powyższe ustalenia Studium miały istotne znaczenie przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego dla terenu 8MN-U. Z uwagi na obowiązek zachowania zgodności projektu planu ze Studium brak było podstaw do wprowadzenia w projekcie planu dodatkowej formy zabudowy, która nie została przewidziana w ustaleniach Studium dla obszaru B.M.2. Z tego względu w ustaleniach dla terenu 8MN-U wykluczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną grupową.

Jednocześnie należy podkreślić, że wykluczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej nie jest równoznaczne z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Formy te nie mogą być utożsamiane na gruncie przepisów określających wymagany zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowa szeregowa i zabudowa grupowa zostały wskazane jako odrębne formy zabudowy.

Tym samym ustalenie zawarte w § 32 ust. 2 pkt 1 projektu planu, w którym wykluczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną grupową, nie prowadzi do wykluczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Zabudowa szeregowa została bowiem dopuszczona w ramach ustaleń dla terenu 8MN-U, co znajduje potwierdzenie również w § 32 ust. 2 pkt 6 lit. b, w którym określono parametr nadziemnej intensywności zabudowy odnoszący się do tej formy zabudowy.

Projekt planu umożliwia realizację różnych form tej zabudowy, w tym zabudowy szeregowej, zgodnie z ustaleniami Studium. Wyłączenie dotyczy natomiast odrębnej formy – zabudowy grupowej – której Studium dla obszaru B.M.2 nie wskazuje jako formy możliwej do realizacji.

Uwzględnienie uwagi poprzez dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej prowadziłoby zatem do rozszerzenia katalogu form zabudowy przewidzianych dla obszaru B.M.2 poza zakres ustaleń Studium. Takie rozwiązanie nie znajdowałoby uzasadnienia w ustaleniach tego dokumentu i mogłoby prowadzić do naruszenia wymogu zgodności projektu planu miejscowego ze Studium.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

25. Uwagi:

Pana [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r., dotyczące:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych.

Uwagi dotyczą:

1) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych w projekcie planu miejscowego symbolami: 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, których ustalenia prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzednich wersji projektu planu – składający uwagę wnioskuje:
   a) dla terenu 2MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 13 m do 12 m,
   b) dla terenu 3MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m;
   c) dla terenu 4MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
      – do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
      – do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [35],
   d) dla terenu 5MW – obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy:
      – do 12 m na części terenu oznaczonej symbolem [20],
      – do 20 m na części terenu oznaczonej symbolem [25],
      – do 25 m na części terenu oznaczonej symbolem [30];
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych pozbawiając właścicieli nieruchomości na nich położonych możliwości zabudowy, podczas gdy na terenie 2MW dopuszczono realizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie, w jakim składający uwagę zarzuca, że zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w szczególności dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości oraz w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu.

Fakt dokonania zmian w projekcie planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie może być utożsamiany ze zwiększeniem intensywności zabudowy ani

z naruszeniem interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego jest w toku procedury planistycznej poddawany analizie i weryfikacji, a jego ustalenia mogą zostać zmienione w wyniku ponownej oceny uwarunkowań przestrzennych, społecznych, ekonomicznych i prawnych obszaru oraz przyjętej koncepcji jego zagospodarowania.

Zmiana projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu nie oznacza zatem, że rozwiązania przyjęte w pierwszej wersji projektu stanowią rozwiązania niezmienne ani że każda późniejsza modyfikacja parametrów zabudowy stanowi ich nieuzasadnione zwiększenie. Ostateczne ustalenia planu są wynikiem całego procesu planistycznego, w ramach którego organ dokonuje wyważenia różnych interesów oraz określa sposób zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem jego rzeczywistych uwarunkowań.

W związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, dotyczącym potrzeby ponownego przeanalizowania uwag nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa dokonano ponownej analizy przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stanowisko Komisji wynikało w szczególności z dostrzeżenia, że na obszarze objętym projektem planu występują zaawansowane procesy inwestycyjne, w tym inwestycje realizowane, inwestycje posiadające wydane decyzje administracyjne oraz zamierzenia znajdujące się na zaawansowanym etapie przygotowania. Komisja wskazała przy tym na potrzebę uwzględnienia potencjalnych skutków ekonomicznych związanych z istniejącym stanem zagospodarowania oraz zaawansowaniem tych procesów i wyraziła obawę czy przyjęcie ustaleń planu w brzmieniu wynikającym z pierwszego wyłożenia będzie rozwiązaniem racjonalnym i możliwym do utrzymania w świetle całokształtu uwarunkowań obszaru.

Pogląd Komisji stanowił przesłankę do ponownego zbadania przyjętych rozwiązań planistycznych i oceny, czy odpowiadają one rzeczywistym uwarunkowaniom obszaru, w tym istniejącemu zagospodarowaniu, stanowi prawnemu, zaawansowaniu procesów inwestycyjnych, układowi komunikacyjnemu, relacjom pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz przyjętej koncepcji kształtowania struktury przestrzennej.

Uwzględnienie tych okoliczności było elementem wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W wyniku ponownej analizy zmieniono m.in. przebieg linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami 2MW, 3MW, 4MW i 5MW, dostosowując je do granicy procedowanych administracyjnie zamierzeń inwestycyjnych, a także zweryfikowano zasięg stref o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach zabudowy.

Przy określaniu przebiegu tych granic uwzględniono jako jeden z elementów analizy uwarunkowań przestrzennych, istniejące oraz zaawansowane procesy inwestycyjne i ich znaczenie dla przyszłej struktury przestrzennej obszaru. Nie oznaczało to jednak mechanicznego przeniesienia parametrów poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych do projektu planu.

Na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW zwiększono powierzchnie, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o wysokości do 35 m. W przypadku terenu 4MW zlikwidowano również strefę ograniczającą wysokość zabudowy do 12 m i włączono ją do strefy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m. Rozwiązanie to uwzględnia istniejące uwarunkowania wynikające z wydanego pozwolenia na budowę oraz przyjętą koncepcję kształtowania struktury przestrzennej tego terenu.

W przypadku terenu 3MW maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 25 m, odpowiadającym wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr AR-P.4730.68.91.2019.BS68, na podstawie, której wydano ostateczne pozwolenie na budowę (pozwolenie na budowę nr 425/2024, znak AR-P.6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienione decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025) na podstawie, której realizowany jest już obiekt mieszkalny.

Na terenie 3MW zwiększono również intensywność zabudowy. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i pozostaje związana z istniejącym już stanem zagospodarowania terenu (wybudowany obiekt), ukształtowanym na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej oraz realizowanej inwestycji. Nie stanowi ona generalnego zwiększenia wskaźników intensywności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętych projektem planu.

Teren 3MW powiększono ponadto o teren zieleni, na którym w pozwoleniu na budowę wskazano miejsce rekreacji i wypoczynku mieszkańców budynku oraz plac zabaw. Teren ten został oznaczony symbolem [z] z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 70%.

Szczególnego podkreślenia wymaga sytuacja terenu oznaczonego symbolem 2MW. Dla tego terenu utrzymano maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 13 m, a zatem nie została ona zwiększona w stosunku do wersji projektu planu poddanej pierwszemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Co więcej, w wyniku zmian zwiększono zasięg terenu 2MW o przeważającą część obszaru, który w projekcie poddanym pierwszemu wyłożeniu był oznaczony symbolem 3MW. Dołączona część została objęta parametrami właściwymi dla terenu 2MW, w tym maksymalną wysokością zabudowy wynoszącą 13 m, pomimo że w części tego obszaru w poprzedniej wersji projektu możliwa była realizacja zabudowy o wysokości do 20 m.

Nie można zatem mówić o generalnym zwiększeniu wysokości zabudowy w wyniku dokonanych zmian.

W projekcie planu miejscowego zwiększono również dopuszczalną długość elewacji budynków wyższych niż 20 m – z 25 m do 35 m. Zmiana ta pozostaje związana z analizą istniejących i zaawansowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz ich przewidywanego wpływu na strukturę przestrzenną obszaru. Nie oznacza to jednak przyjęcia obowiązku ani gwarancji realizacji konkretnych projektów inwestorskich. Parametr ten stanowi generalne ustalenie planu miejscowego i będzie miał zastosowanie do wszystkich inwestycji spełniających określone w planie warunki.

Informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, prowadzonych postępowań inwestycyjnych oraz przygotowanych i zaawansowanych koncepcji projektowych stanowiły element rozpoznania istniejących i kształtujących się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru. Nie można przyjąć, że sporządzając plan miejscowy organ powinien całkowicie abstrahować od istniejącego stanu zagospodarowania oraz zaawansowanych procesów inwestycyjnych, zwłaszcza jeżeli procesy te w sposób rzeczywisty wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej obszaru i mogą mieć również istotne znaczenie ekonomiczne dla oceny skutków przyjęcia planu.

Decyzje administracyjne, istniejące inwestycje oraz zaawansowane zamierzenia inwestycyjne zostały uwzględnione jako element stanu faktycznego i prawnego podlegającego analizie, a nie jako źródło indywidualnego uprawnienia do ustalenia określonych parametrów planu. Ostateczne ustalenia planu nie stanowią zatem prostego odwzorowania parametrów wynikających z poszczególnych decyzji lub projektów.

Potwierdza to również fakt, że w projekcie planu nie przyjęto na całym analizowanym obszarze maksymalnych parametrów wynikających ze Studium, pomimo zgłaszanych przez zainteresowanych realizacją zabudowy wielorodzinnej oczekiwań w tym zakresie. Parametry zostały zróżnicowane w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w dalszym ciągu zachowano zasadę kompozycyjną w postaci gradacji wysokości zabudowy. Jej celem jest różnicowanie skali zabudowy i zapewnienie odpowiednich relacji pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania, w szczególności pomiędzy zabudową wielorodzinną o większej skali a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wprowadzone zmiany nie prowadzą do ujednolicenia wysokości zabudowy ani do przyjęcia na całym obszarze maksymalnego parametru dopuszczonego w Studium. Przeciwnie, nadal występują

tereny o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy – od 13 m na terenie 2MW, przez 25 m na terenie 3MW, po wyższe strefy na terenach 4MW i 5MW.

Zmiany miały zatem charakter przestrzennie zróżnicowany i zachowały dotychczasową ideę kompozycyjną polegającą na stopniowaniu wysokości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmienionych uwarunkowań obszaru.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że dokonane zmiany są nieuzasadnione w sposób nieuzasadniony prowadzą do zwiększenia skali i intensywności zabudowy.

Zasadniczo wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie zostały zwiększone w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu. Wyjątek stanowi teren 3MW, dla którego zwiększono intensywność zabudowy w związku z istniejącym stanem zagospodarowania, wynikającym z ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie którego realizowany jest już obiekt mieszkalny. Zmiana ta ma charakter jednostkowy.

Korekta zasięgu stref wysokościowych oraz dopuszczalnej długości elewacji nie może być utożsamiana sama w sobie ze zwiększeniem intensywności zabudowy całego obszaru ani z jego generalnym dogęszczeniem. Mając powyższe na uwadze nie można też utożsamiać korekty stref wysokościowych, czy szerokości elewacji z automatycznym zwiększeniem skali zabudowy całego obszaru, jej gabarytu czy twierdzić, że zabudowa ta będzie bardziej zwarta. Będzie miała ona wyłącznie inaczej rozłożone akcenty wysokościowe. Tym bardziej, że utrzymano również ten sam minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej Wpływ poszczególnych parametrów na skalę i charakter przyszłej zabudowy należy bowiem oceniać łącznie, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, a nie na podstawie pojedynczego parametru.

W konsekwencji brak jest podstaw do przyjęcia proponowanych przez składającego uwagę maksymalnych wysokości, które prowadziłyby do dalej idącego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów niż przewidywał to nawet projekt planu przedłożony do pierwszego wyłożenia.

Nie bez znaczenia dla oceny przedstawionego zarzutu pozostaje również fakt, że składający uwagę proponuje ustalenie dla analizowanych terenów maksymalnych wysokości zabudowy istotnie niższych nie tylko od wysokości przyjętych w obecnej wersji projektu planu, ale również od parametrów określonych w projekcie planu przedłożonym do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

Okoliczność ta wskazuje, że oczekiwaniem składającego uwagę nie jest wyłącznie wyeliminowanie rzekomego zwiększenia parametrów dokonanych w toku prac nad projektem planu, lecz wprowadzenie dla terenów sąsiednich jeszcze dalej idącego ograniczenia możliwości zabudowy niż przewidywał to pierwotny projekt planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieuprawniony jest zarzut dotyczący nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy poszczególnych terenów nie jest samo w sobie przejawem nierównego traktowania właścicieli. W planowaniu przestrzennym zróżnicowanie ustaleń jest naturalną konsekwencją odmiennego położenia terenów, ich istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, układu komunikacyjnego, funkcji oraz przewidywanego sposobu rozwoju. Właściciele nieruchomości znajdujących się w różnych częściach obszaru planu nie znajdują się w identycznej sytuacji przestrzennej. Różnice te mogą uzasadniać odmienne ustalenia dotyczące wysokości, intensywności oraz innych parametrów zabudowy. W niniejszym przypadku zróżnicowanie parametrów nie zostało dokonane według kryterium podmiotowego, tj. w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Zostało ono oparte na kryteriach przestrzennych, funkcjonalnych i faktycznych, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, zaawansowania procesów inwestycyjnych, sytuacji administracyjno-prawnej poszczególnych zamierzeń oraz potrzeby zachowania odpowiedniej gradacji wysokości, a także treści złożonych uwag. W związku z tym ostatnim obniżono maksymalną wysokość

zabudowy jako odpowiedź na postulaty grupy mieszkańców ul. Potokowej. Przyjęcie wysokości 9,5 m miało na celu zapewnienie harmonijnego kształtowania styku terenów o różnych funkcjach, z uwzględnieniem zasady poszanowania istniejącego i planowanego sąsiedztwa. Rozwiązanie to służy również ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i społecznych, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium.

Plan miejscowy musi uwzględniać różne, często pozostające w kolizji interesy – właścicieli nieruchomości, mieszkańców, przyszłych użytkowników obszaru oraz interes publiczny związany z zapewnieniem ładu przestrzennego i prawidłowym rozwojem miasta. Rolą organu planistycznego jest wyważenie tych interesów i przyjęcie rozwiązania odpowiadającego całokształtowi uwarunkowań obszaru.

W niniejszym przypadku ponowna analiza doprowadziła do rozwiązania, które z jednej strony uwzględnia istniejące i zaawansowane procesy inwestycyjne oraz wynikające z nich uwarunkowania przestrzenne i ekonomiczne, a z drugiej strony nie prowadzi do przyjęcia maksymalnych parametrów zabudowy dla całego obszaru, zachowuje gradację wysokości, utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasadniczo zachowuje poziom intensywności zabudowy.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

Ad 2

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, ale również zapewnienie właściwych warunków dla jej funkcjonowania. Wymaga to nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, w tym terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. W tym celu oprócz dużych powierzchniowo terenów wyodrębnionych już na etapie Studium (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) w postaci obszarów ZP – tj. obszarów zieleni ogólnoosiedlowej, w projekcie planu miejscowego wyznaczono również tereny zieleni mniejsze o charakterze wewnątrzosiedlowym, sąsiedzkim. Wspólnie tworzą spójny system zieleni bliskiej mieszkańcom. Zieleń ta nie tylko pełni funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, ale również porządkuje strukturę przestrzenną osiedla, stanowiąc element krystalizujący jego kompozycję i wzmacniający czytelność powiązań między poszczególnymi obszarami. Jej znaczenie jest szczególnie istotne również w obszarach zabudowy jednorodzinnej, gdzie pomimo znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek, potrzebne są powiązania i przestrzenie zieleni o charakterze wspólnym i publicznym.

Przyjęta dyspozycja przestrzenna zgodna jest z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w Studium, według którego jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział III.3.1). Studium wskazuje na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadając zieleni urządzonej na obszarach przewidzianych pod zabudowę rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Oparcie systemu zieleni miejskiej na powiązaniu większych skupisk zieleni zieleńcami pasmowymi, bulwarami, alejami ciągami pieszo-rowerowymi w zieleni jest preferowanym według Studium kierunkiem zmian w przestrzeni miasta (rozdział III.2.1.2. – Kierunki zmian w zakresie zieleni).

Wskazanie ogólnodostępnych terenów zieleni z lokalizowanymi w ich granicach ciągami pieszymi czy rowerowymi ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla znacznej ilości mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji

mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

W projekcie planu miejscowego, dla realizacji wskazanych celów, wykorzystywano często w pierwszej kolejności tereny, których możliwości zagospodarowania były ograniczone z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i techniczne. Tak jest również w przypadku terenów 2ZP i 4ZP, przez które przebiegają gazociągi – gazociąg wysokiego ciśnienia oraz gazociąg kopalniany. Ich przebieg wiąże się z występowaniem stref ograniczających możliwości zabudowy. Te same gazociągi przebiegają również przez teren oznaczony jako 2MW, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Sam fakt, że przez oba rodzaje terenów przebiegają te same gazociągi, nie oznacza tożsamości ich sytuacji przestrzennej, a tym samym powinny zostać objęte takim samym przeznaczeniem w projekcie planu. Istotne znaczenie ma sposób, w jaki istniejąca infrastruktura wpływa na możliwość wykorzystania konkretnej nieruchomości. O odmienności sytuacji terenów 2ZP i 4ZP oraz terenu 2MW decyduje nie sam fakt występowania gazociągu, lecz przede wszystkim jego przebieg względem danego terenu oraz rzeczywisty zakres wynikających z tego ograniczeń w możliwości jego zagospodarowania. W przypadku terenów 2ZP i 4ZP gazociągi przebiegają przez nie ukośnie, w sposób istotnie ingerujący w ich strukturę przestrzenną. Powoduje to znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy i racjonalnego wykorzystania tych nieruchomości zgodnie z funkcją mieszkaniową. Przebieg infrastruktury dzieli bowiem teren w sposób, który w istotnym stopniu ogranicza możliwość jego efektywnego zagospodarowania. Odmiennie przedstawia się sytuacja terenu oznaczonego jako 2MW. W tym przypadku oba gazociągi przebiegają zasadniczo wzdłuż wschodniej części terenu, a gazociąg kopalniany nawet częściowa poza jego wschodnia granicą, a więc ich oddziaływanie koncentruje się w określonym pasie, pozostawiając pozostałą część nieruchomości w znacznie większym stopniu dostępną dla racjonalnego zagospodarowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Różnica ta ma szczególne znaczenie przy ocenie zarzutu nierównego potraktowania stron. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że inwestor w odniesieniu do terenu MW podejmował działania zmierzające do zmiany przebiegu gazociągów, przedstawiając projekt takiego rozwiązania. Okoliczność ta wskazuje, że przebieg infrastruktury na tym terenie był rozpatrywany jako uwarunkowanie możliwe do rozwiązania w ramach procesu inwestycyjnego, a nie jako ograniczenie przesądzające o braku możliwości jego wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się

---

26. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 12 sierpnia 2026 r. [redacted] dotyczące:

1) przykładowej lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej - w ramach przeznaczenia uzupełniającego – wskazanej jako oznaczenie informacyjne w części graficznej projektu planu miejscowego na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 8MN;
2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 6KDL.

Uwaga dotyczy:

1) przykładowej lokalizacji komunikacji drogowej wewnętrznej - w ramach przeznaczenia uzupełniającego – wskazanej jako oznaczenie informacyjne w części graficznej projektu planu miejscowego na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na

rysunku planu miejscowego symbolem 8MN – zmianę przebiegu rozwiązania komunikacyjnego określonego przez składającego uwagę jako projektowanej drogi publicznej poprzez wyznaczenie jej przebiegu nie między działkami 3881/1, 3881/2, 3881/3 oraz działkami nr 3882/1, 3882/2, a pomiędzy działkami nr 3882/1, 3882/2 oraz 3884/2 obr. 222;

2) terenu drogi lokalnej oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 6KDL – zmianę przebiegu drogi, w szczególności poprzez rozważenie możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej obszaru od strony gminy Boguchwała

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- uwzględnia się częściowo w zakresie pkt 1 poprzez likwidację wskazania lokalizacyjnego z części graficznej planu miejscowego,
- nie uwzględnia się w zakresie pkt 1 i przesunięcia wskazania lokalizacyjnego w innym przebiegu,
- nie uwzględnia się, w zakresie pkt 2.

Uzasadnienie:

Ad 1

Celem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 334/1/2023 „Przybyszówka – Południe" w Rzeszowie jest nie tylko wyznaczenie terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ale również stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy, w tym zapewnienie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz możliwości rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej. Wiąże się to zarówno z wyznaczeniem nowych terenów inwestycyjnych, jak i z określeniem zasad kształtowania układu komunikacyjnego, w szczególności poprzez zabezpieczenie terenów pod drogi publiczne.

Istniejący układ dróg publicznych w tej części miasta i osiedla Przybyszówka nie zapewnia w pełni warunków obsługi terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy. Z tego względu w projekcie planu miejscowego wyznaczono system dróg publicznych. Niezależnie od podstawowego układu komunikacji drogowej publicznej, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi terenów zabudowy, w projekcie planu wyznaczono również niższej rangi tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KR. Tereny te zostały wyodrębnione liniami rozgraniczającymi, otrzymały własne oznaczenie oraz odpowiadające im ustalenia w części tekstowej projektu planu. Ich wyznaczenie stanowi zatem ustalenie projektu planu miejscowego w zakresie lokalizacji terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

Niezależnie od powyższego, w projekcie planu przyjęto również konstrukcję przeznaczenia uzupełniającego. Zgodnie z ustaleniami ogólnymi projektu planu, przeznaczenie uzupełniające stanowi sposób uzupełnienia przeznaczenia podstawowego i może występować na danym terenie, przy czym jego realizacja nie jest obligatoryjna, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej (§ 4 ust. 1 pkt 2 projektu planu). Oznacza to, że przeznaczenie uzupełniające ma charakter fakultatywny – może zostać zrealizowane w przypadku wystąpienia odpowiedniej potrzeby, ale jego realizacja nie jest wymagana na każdym terenie, na którym zostało ono dopuszczone.

W odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym terenu 8MN, ustalenia szczegółowe projektu planu nie wprowadzają odmiennej regulacji w tym zakresie. Zastosowanie mają zatem zasady określone w ustaleniach ogólnych projektu planu dotyczące sposobu rozumienia i stosowania przeznaczenia uzupełniającego.

Powyższe oznacza, że możliwość realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego nie jest tożsama z wyznaczeniem konkretnego przebiegu drogi. W szczególności nie oznacza, że przedstawiony w części graficznej projektu planu przykładowy przebieg komunikacji drogowej wewnętrznej stanowi wiążące ustalenie jej lokalizacji.

W tym zakresie istotne znaczenie ma sposób przedstawienia przedmiotowego rozwiązania w części graficznej planu miejscowego. jej legenda w sposób jednoznaczny rozróżnia oznaczenia obowiązujące od oznaczeń informacyjnych. Przedmiotowy, przykładowy przebieg komunikacji drogowej wewnętrznej został przedstawiony jako oznaczenie informacyjne. Oznaczenie to nie stanowi zatem ustalenia planu miejscowego przesądzającego o lokalizacji lub przebiegu przyszłej komunikacji drogowej wewnętrznej. Przedmiotowe wskazanie nie tworzy odrębnego terenu o określonym przeznaczeniu i nie przesądza o konkretnym przebiegu drogi. Informacyjne wskazanie przebiegu komunikacji drogowej wewnętrznej ma na celu zobrazowanie jednego z możliwych sposobów zagospodarowania terenu w przypadku wykorzystania dopuszczonego przeznaczenia uzupełniającego. Ma ono charakter przykładowy i nie oznacza obowiązku realizacji komunikacji według wskazanego przebiegu. Ewentualna realizacja komunikacji drogowej wewnętrznej będzie mogła zostać dostosowana do rzeczywistych potrzeb i warunków zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

W konsekwencji zmiana lokalizacji przedmiotowego oznaczenia informacyjnego nie znajduje uzasadnienia merytorycznego, ponieważ jego przesunięcie nie powodowałoby zmiany ustaleń projektu planu miejscowego w zakresie możliwości realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej. Możliwość ta wynika z zasad dotyczących przeznaczenia uzupełniającego określonych w ustaleniach ogólnych projektu planu, a nie z informacyjnego przebiegu przedstawionego na rysunku.

Oznacza to, że komunikacja drogowa wewnętrzna jako przeznaczenie uzupełniające może zostać zrealizowana, jeżeli wystąpi taka potrzeba, w sposób dostosowany do rzeczywistych warunków zagospodarowania terenu. Może ona zostać zrealizowana w innym miejscu niż przedstawiony informacyjnie przebieg, w granicach wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych, albo może nie zostać zrealizowana.

Mając na uwadze powyższe, brak jest podstaw do zmiany lokalizacji przedmiotowego oznaczenia informacyjnego zgodnie z postulatem zawartym w uwadze. Jednocześnie, jeżeli uzna się, że przedstawienie przykładowego przebiegu może powodować niepokoje społeczne ze względu na jego błędną interpretację jako wiążącego ustalenia lokalizacyjnego, uzasadniona jest rezygnacji z jego zamieszczenia w części graficznej projektu planu. Usunięcie tego oznaczenia nie zmieniłoby bowiem zasad zagospodarowania terenu wynikających z części tekstowej projektu planu ani możliwości realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej jako przeznaczenia uzupełniającego.

Wobec powyższego uwagę uwzględnia się częściowo w zakresie poprzez likwidację wskazania lokalizacyjnego z części graficznej planu miejscowego. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie przesunięcia wskazania lokalizacyjnego w innym przebiegu.

Ad 2

Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego.

W tej części osiedla Przybyszówka postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców może docelowo powiększyć się kilkukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość, 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 co 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;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Istniejący w granicach obszaru projektowanego planu miejscowego układ komunikacyjny nie odpowiada na potrzeby rozrastającej się tej części osiedla, nie jest przystosowany do obsługi transportem zbiorowym. Biorąc pod uwagę wymagania w/w przepisów i jednocześnie lokalne uwarunkowania niezbędne jest nie tylko poszerzenia ulic istniejących, ale również uzupełnienie istniejącego układu drogowego o nowe drogi. W projekcie planu miejscowego zaproponowano rozwiązania komunikacyjne, które mają za zadanie poprawić obsługę komunikacyjną obszaru, w tym transportem zbiorowym. Istotną rolę odgrywa tu projektowana droga lokalna 6KDL. Realizacja drogi ma usprawnić obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym, a tym samym poprawić bezpieczeństwo mieszkańców, zapewnić lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, umożliwić obsługę transportem zbiorowym. Droga jest kontynuacją międzyosiedlowej drogi lokalnej (ul. Wywrockiego i ul. Potokowej), łącząc tę część osiedla Przybyszówka z osiedlami sąsiednimi (w szczególności zlokalizowanymi na nich infrastrukturą usługową komercyjną czy społeczną – szkoły przedszkola, żłobki), dużymi terenami zieleni), urządzonym, bezpiecznym ciągiem drogowym o odpowiednich parametrach. W drodze przewidziano możliwość lokalizacji jezdni o szerokości odpowiadającej potrzebom transportu drogowego, chodnika, ciągu rowerowego oraz oświetlenia ulicznego.

Odsuwanie jej poza granice miasta na teren gminy Boguchwała jest niecelowy. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 7. 1, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego oraz lokalnego transportu zbiorowego. Owszem wykonywanie zadań publicznych może być realizowane w drodze współdziałania między gminami (art. 10. ustawy), ale w przypadku przedmiotowej drogi lokalnej (czyli osiedlowej) jest to nieuzasadnione. Droga, a przede wszystkim prowadzony nią transport drogowy ma służyć przede wszystkim mieszkańcom miasta Rzeszowa i rzeszowskich osiedli Przybyszówka i Staroniwa, dlatego odsuwanie jej poza granice miasta jest niewłaściwy i sprzeczne z je rolą. Obsługa komunikacyjna terenów gminy Boguchwała powinna być zapewniona dodatkowymi drogami publicznymi oraz wewnętrznymi stosownie do charakteru i skali zabudowy, która jest niezależna od gminy miasta Rzeszów. Przebieg drogi, a w szczególności jej powiązanie z jezdnią dodatkową drogi S-19 (w projekcie planu wskazany m.in. jako teren 1KDS) uzyskał uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Teren pod drogę wytyczono tak, aby mogła pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczała zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Na jej przebieg wpływały m.in. istniejące zagospodarowanie i zabudowa terenu i jego ukształtowanie (rzeźbę terenu), wydane decyzje administracyjne o pozwoleniu na budowę. Drogę wskazano w taki sposób, aby uwzględnić wszystkie powyższe uwarunkowania jak również jak najmniejszą ingerencją w działki, przez które droga przebiega.

Wobec powyższego uwag nie uwzględnia się.

27. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 10 sierpnia 2026 r.

dotyczące:

1) aktualnych ustaleń projektu planu miejscowego, ponieważ prowadzą one do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych.

Uwagi dotyczą:

1) aktualnych ustaleń projektu planu miejscowego, ponieważ prowadzą one do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych pozbawiając właścicieli nieruchomości na nich położonych możliwości zabudowy, podczas gdy na terenie 2MW dopuszczono realizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

jako właściciela działki nr 3644/5 obr. 222

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie, w jakim składająca uwagę zarzuca, że zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w szczególności dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości oraz w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu.

Fakt dokonania zmian w projekcie planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie może być utożsamiany ze zwiększeniem intensywności zabudowy ani z naruszeniem interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego jest w toku procedury planistycznej poddawany analizie i weryfikacji, a jego ustalenia mogą zostać zmienione w wyniku ponownej oceny uwarunkowań przestrzennych, społecznych, ekonomicznych i prawnych obszaru oraz przyjętej koncepcji jego zagospodarowania.

Zmiana projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu nie oznacza zatem, że rozwiązania przyjęte w pierwszej wersji projektu stanowią rozwiązania niezmienne ani że każda późniejsza modyfikacja parametrów zabudowy stanowi ich nieuzasadnione zwiększenie. Ostateczne ustalenia planu są wynikiem całego procesu planistycznego, w ramach którego organ dokonuje wyważenia różnych interesów oraz określa sposób zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem jego rzeczywistych uwarunkowań.

W związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, dotyczącym potrzeby ponownego przeanalizowania uwag nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa dokonano ponownej analizy przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stanowisko Komisji wynikało w szczególności z dostrzeżenia, że na obszarze objętym projektem planu występują zaawansowane procesy inwestycyjne, w tym inwestycje realizowane, inwestycje posiadające wydane decyzje administracyjne oraz zamierzenia znajdujące się na zaawansowanym etapie przygotowania. Komisja wskazała przy tym na potrzebę uwzględnienia potencjalnych skutków ekonomicznych związanych z istniejącym stanem zagospodarowania oraz zaawansowaniem tych procesów i wyraziła obawę czy przyjęcie ustaleń planu w brzmieniu wynikającym z pierwszego wyłożenia będzie rozwiązaniem racjonalnym i możliwym do utrzymania w świetle całokształtu uwarunkowań obszaru.

Pogląd Komisji stanowił przesłankę do ponownego zbadania przyjętych rozwiązań planistycznych i oceny, czy odpowiadają one rzeczywistym uwarunkowaniom obszaru, w tym istniejącemu zagospodarowaniu, stanowi prawnemu, zaawansowaniu procesów inwestycyjnych, układowi komunikacyjnemu, relacjom pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz przyjętej koncepcji kształtowania struktury przestrzennej.

Uwzględnienie tych okoliczności było elementem wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W wyniku ponownej analizy zmieniono m.in. przebieg linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW, dostosowując je do granicy procedowanych administracyjnie zamierzeń inwestycyjnych, a także zweryfikowano zasięg stref o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach zabudowy.

Przy określaniu przebiegu tych granic uwzględniono jako jeden z elementów analizy uwarunkowań przestrzennych, istniejące oraz zaawansowane procesy inwestycyjne i ich znaczenie dla przyszłej struktury przestrzennej obszaru. Nie oznaczało to jednak mechanicznego przeniesienia parametrów poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych do projektu planu.

Na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW zwiększono powierzchnie, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o wysokości do 35 m. Dla terenu 7MW wyodrębniono część terenu o takiej wysokości dla wykształcenia dominanty przestrzennej. W przypadku terenu 4MW zlikwidowano również strefę ograniczającą wysokość zabudowy do 12 m i włączono ją do strefy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m. Rozwiązanie to uwzględnia istniejące uwarunkowania wynikające z wydanego pozwolenia na budowę oraz przyjętą koncepcję kształtowania struktury przestrzennej tego terenu.

W przypadku terenu 3MW maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 25 m, odpowiadającym wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr AR.P.6730.68.91.BS68, na podstawie, której wydano ostateczne pozwolenie na budowę (pozwolenie na budowę nr 425/2024, znak 6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienione decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025) na podstawie, której realizowany jest już obiekt mieszkalny.

Na terenie 3MW zwiększono również intensywność zabudowy. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i pozostaje związana z istniejącym już stanem zagospodarowania terenu (wybudowany obiekt), ukształtowanym na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej oraz realizowanej inwestycji. Nie stanowi ona generalnego zwiększenia wskaźników intensywności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętych projektem planu.

Szczególnego podkreślenia wymaga sytuacja terenu oznaczonego symbolem 2MW. Dla tego terenu utrzymano maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 13 m, a zatem nie została ona zwiększona w stosunku do wersji projektu planu poddanej pierwszemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Co więcej, w wyniku zmian zwiększono zasięg terenu 2MW o przeważającą część obszaru,

który w projekcie poddanym pierwszemu wyłożeniu był oznaczony symbolem 3MW. Dołączona część została objęta parametrami właściwymi dla terenu 2MW, w tym maksymalną wysokością zabudowy wynoszącą 13 m, pomimo że w części tego obszaru w poprzedniej wersji projektu możliwa była realizacja zabudowy o wysokości do 20 m.

Nie można zatem mówić o generalnym zwiększeniu wysokości zabudowy w wyniku dokonanych zmian.

Informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, prowadzonych postępowań inwestycyjnych oraz przygotowanych i zaawansowanych koncepcji projektowych stanowiły element rozpoznania istniejących i kształtujących się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru. Nie można przyjąć, że sporządzając plan miejscowy organ powinien całkowicie abstrahować od istniejącego stanu zagospodarowania oraz zaawansowanych procesów inwestycyjnych, zwłaszcza jeżeli procesy te w sposób rzeczywisty wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej obszaru i mogą mieć również istotne znaczenie ekonomiczne dla oceny skutków przyjęcia planu.

Decyzje administracyjne, istniejące inwestycje oraz zaawansowane zamierzenia inwestycyjne zostały uwzględnione jako element stanu faktycznego i prawnego podlegającego analizie, a nie jako źródło indywidualnego uprawnienia do ustalenia określonych parametrów planu. Ostateczne ustalenia planu nie stanowią zatem prostego odwzorowania parametrów wynikających z poszczególnych decyzji lub projektów.

Potwierdza to również fakt, że w projekcie planu nie przyjęto na całym analizowanym obszarze maksymalnych parametrów wynikających ze Studium, pomimo zgłaszanych przez zainteresowanych realizacją zabudowy wielorodzinnej oczekiwań w tym zakresie. Parametry zostały zróżnicowane w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w dalszym ciągu zachowano zasadę kompozycyjną w postaci gradacji wysokości zabudowy. Jej celem jest różnicowanie skali zabudowy i zapewnienie odpowiednich relacji pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania, w szczególności pomiędzy zabudową wielorodzinną o większej skali a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wprowadzone zmiany nie prowadzą do ujednolicenia wysokości zabudowy ani do przyjęcia na całym obszarze maksymalnego parametru dopuszczonego w Studium. Przeciwnie, nadal występują tereny o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy – od 13 m na terenie 2MW, przez 25 m na terenie 3MW, po wyższe strefy na terenach 4MW i 5MW.

Zmiany miały zatem charakter przestrzennie zróżnicowany i zachowały dotychczasową ideę kompozycyjną polegającą na stopniowaniu wysokości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmienionych uwarunkowań obszaru.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że dokonane zmiany są nieuzasadnione i w sposób nieuzasadniony prowadzą do zwiększenia skali i intensywności zabudowy.

Zasadniczo wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie zostały zwiększone w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu. Wyjątek stanowi teren 3MW, dla którego zwiększono intensywność zabudowy w związku z istniejącym stanem zagospodarowania, wynikającym z ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie którego realizowany jest już obiekt mieszkalny. Zmiana ta ma charakter jednostkowy.

Korekta zasięgu stref wysokościowych oraz dopuszczalnej długości elewacji nie może być utożsamiana sama w sobie ze zwiększeniem intensywności zabudowy całego obszaru ani z jego generalnym dogęszczeniem. Mając powyższe na uwadze nie można też utożsamiać korekty stref wysokościowych, czy szerokości elewacji z automatycznym zwiększeniem skali zabudowy całego obszaru, jej gabarytu czy twierdzić, że zabudowa ta będzie bardziej zwarta. Będzie miała ona wyłącznie inaczej rozłożone akcenty wysokościowe. Tym bardziej, że utrzymano również ten sam minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej Wpływ poszczególnych parametrów na skalę i charakter

przyszłej zabudowy należy bowiem oceniać łącznie, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, a nie na podstawie pojedynczego parametru.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieuprawniony jest zarzut dotyczący nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy poszczególnych terenów nie jest samo w sobie przejawem nierównego traktowania właścicieli. W planowaniu przestrzennym zróżnicowanie ustaleń jest naturalną konsekwencją odmiennego położenia terenów, ich istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, układu komunikacyjnego, funkcji oraz przewidywanego sposobu rozwoju. Właściciele nieruchomości znajdujących się w różnych częściach obszaru planu nie znajdują się w identycznej sytuacji przestrzennej. Różnice te mogą uzasadniać odmienne ustalenia dotyczące wysokości, intensywności oraz innych parametrów zabudowy. W niniejszym przypadku zróżnicowanie parametrów nie zostało dokonane według kryterium podmiotowego, tj. w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Zostało ono oparte na kryteriach przestrzennych, funkcjonalnych i faktycznych, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, zaawansowania procesów inwestycyjnych, sytuacji administracyjnoprawnej poszczególnych zamierzeń oraz potrzeby zachowania odpowiedniej gradacji wysokości.

Plan miejscowy musi uwzględniać różne, często pozostające w kolizji interesy – właścicieli nieruchomości, mieszkańców, przyszłych użytkowników obszaru oraz interes publiczny związany z zapewnieniem ładu przestrzennego i prawidłowym rozwojem miasta. Rolą organu planistycznego jest wyważenie tych interesów i przyjęcie rozwiązania odpowiadającego całokształtowi uwarunkowań obszaru.

W niniejszym przypadku ponowna analiza doprowadziła do rozwiązania, które z jednej strony uwzględnia istniejące i zaawansowane procesy inwestycyjne oraz wynikające z nich uwarunkowania przestrzenne i ekonomiczne, a z drugiej strony nie prowadzi do przyjęcia maksymalnych parametrów zabudowy dla całego obszaru, zachowuje gradację wysokości, utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasadniczo zachowuje poziom intensywności zabudowy,

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się

Ad 2

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, ale również zapewnienie właściwych warunków dla jej funkcjonowania. Wymaga to nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, w tym terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. W tym celu oprócz dużych powierzchniowo terenów wyodrębnionych już na etapie Studium (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) w postaci obszarów ZP – tj. obszarów zieleni ogólnoosiedlowej, w projekcie planu miejscowego wyznaczono również tereny zieleni mniejsze o charakterze wewnątrzosiedlowym, sąsiedzkim. Wspólnie tworzą spójny system zieleni bliskiej mieszkańcom. Zieleń ta nie tylko pełni funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, ale również porządkuje strukturę przestrzenną osiedla, stanowiąc element krystalizujący jego kompozycję i wzmacniający czytelność powiązań między poszczególnymi obszarami. Jej znaczenie jest szczególnie istotne również w obszarach zabudowy jednorodzinnej, gdzie pomimo znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek, potrzebne są powiązania i przestrzenie zieleni o charakterze wspólnym i publicznym.

Przyjęta dyspozycja przestrzenna zgodna jest z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w Studium, według którego jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział

III.3.1). Studium wskazuje na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadając zieleni urządzonej na obszarach przewidzianych pod zabudowę rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Oparcie systemu zieleni miejskiej na powiązaniu większych skupisk zieleni zieleńcami pasmowymi, bulwarami, alejami ciągami pieszo-rowerowymi w zieleni jest preferowanym według Studium kierunkiem zmian w przestrzeni miasta (rozdział III.2.1.2. – Kierunki zmian w zakresie zieleni).

Wskazanie ogólnodostępnych terenów zieleni z lokalizowanymi w ich granicach ciągami pieszymi czy rowerowymi ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla znacznej ilości mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

W projekcie planu miejscowego, dla realizacji wskazanych celów, wykorzystywano często w pierwszej kolejności tereny, których możliwości zagospodarowania były ograniczone z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i techniczne. Tak jest również w przypadku terenu 2ZP w granicach którego położona jest działka składającej uwagę nr 3644/5 obr. 222, a także terenu 4ZP, przez które przebiegają gazociągi – gazociąg wysokiego ciśnienia oraz gazociąg kopalniany. Ich przebieg wiąże się z występowaniem stref ograniczających możliwości zabudowy. Te same gazociągi przebiegają również przez teren oznaczony jako 2MW, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Sam fakt, że przez oba rodzaje terenów przebiegają te same gazociągi, nie oznacza tożsamości ich sytuacji przestrzennej, a tym samym powinny zostać objęte takim samym przeznaczeniem w projekcie planu. Istotne znaczenie ma sposób, w jaki istniejąca infrastruktura wpływa na możliwość wykorzystania konkretnej nieruchomości. O odmienności sytuacji terenów 2ZP i 4ZP oraz terenu 2MW decyduje nie sam fakt występowania gazociągu, lecz przede wszystkim jego przebieg względem danego terenu oraz rzeczywisty zakres wynikających z tego ograniczeń w możliwości jego zagospodarowania. W przypadku terenów 2ZP i 4ZP gazociągi przebiegają przez nie ukośnie, w sposób istotnie ingerujący w ich strukturę przestrzenną. Powoduje to znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy i racjonalnego wykorzystania tych nieruchomości zgodnie z funkcją mieszkaniową. Przebieg infrastruktury dzieli bowiem tereny w sposób, który w istotnym stopniu ogranicza możliwość jego efektywnego zagospodarowania. W przypadku działki nr 3644/5 obr. 222 strefy ograniczające zabudowę i zagospodarowanie zajmują niemalże całą nieruchomość. Odmiennie przedstawia się sytuacja terenu oznaczonego jako 2MW. W tym przypadku oba gazociągi przebiegają zasadniczo wzdłuż wschodniej części terenu, a gazociąg kopalniany nawet częściowa poza jego wschodnia granicą, a więc ich oddziaływanie koncentruje się w określonym pasie, pozostawiając pozostałą część nieruchomości w znacznie większym stopniu dostępną dla racjonalnego zagospodarowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Różnica ta ma szczególne znaczenie przy ocenie zarzutu nierównego potraktowania stron. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że inwestor w odniesieniu do terenu MW podejmował działania zmierzające do zmiany przebiegu gazociągów, przedstawiając projekt takiego rozwiązania. Okoliczność ta wskazuje, że przebieg infrastruktury na tym terenie był rozpatrywany jako uwarunkowanie możliwe do rozwiązania w ramach procesu inwestycyjnego, a nie jako ograniczenie przesądzające o braku możliwości jego wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

---

28. Uwagi:

Pani [redacted] wniesione pismem z dnia 14 sierpnia 2026 r.
dotyczące:
1) aktualnych ustaleń projektu planu miejscowego, ponieważ prowadzą one do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych.

Uwagi dotyczą:
1) aktualnych ustaleń projektu planu miejscowego, ponieważ prowadzą one do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu;
2) przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem 2ZP oraz 4ZP na zieleń urządzoną w sposób niekonsekwentny uwzględniając ograniczenia wynikające z przebiegu gazociągów kopalnianych i przesyłowych pozbawiając właścicieli nieruchomości na nich położonych możliwości zabudowy, podczas gdy na terenie 2MW dopuszczono realizacje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki z terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
jako właściciela działki nr 3644/6 obr. 222

Sposób rozpatrzenia uwag:
– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie, w jakim składający uwagę zarzuca, że zmiany wprowadzone do projektu planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, prowadzą do nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości oraz w sposób nieuzasadniony zwiększają skalę i intensywność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu.

Fakt dokonania zmian w projekcie planu miejscowego po jego pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu nie może być utożsamiany ze zwiększeniem intensywności zabudowy ani z naruszeniem interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich. Projekt planu miejscowego jest w toku procedury planistycznej poddawany analizie i weryfikacji, a jego ustalenia mogą zostać zmienione w wyniku ponownej oceny uwarunkowań przestrzennych, społecznych, ekonomicznych i prawnych obszaru oraz przyjętej koncepcji jego zagospodarowania.

Zmiana projektu planu po jego pierwszym wyłożeniu nie oznacza zatem, że rozwiązania przyjęte w pierwszej wersji projektu stanowią rozwiązania niezmienne ani że każda późniejsza modyfikacja parametrów zabudowy stanowi ich nieuzasadnione zwiększenie. Ostateczne ustalenia planu są wynikiem całego procesu planistycznego, w ramach którego organ dokonuje wyważenia różnych interesów oraz określa sposób zagospodarowania obszaru z uwzględnieniem jego rzeczywistych uwarunkowań.

W związku ze stanowiskiem Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, dotyczącym potrzeby ponownego przeanalizowania uwag nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 556/2025 Prezydenta Miasta Rzeszowa dokonano ponownej analizy przyjętych rozwiązań planistycznych.

Stanowisko Komisji wynikało w szczególności z dostrzeżenia, że na obszarze objętym projektem planu występują zaawansowane procesy inwestycyjne, w tym inwestycje realizowane, inwestycje posiadające wydane decyzje administracyjne oraz zamierzenia znajdujące się na zaawansowanym etapie przygotowania. Komisja wskazała przy tym na potrzebę uwzględnienia potencjalnych skutków ekonomicznych związanych z istniejącym stanem zagospodarowania oraz zaawansowaniem tych procesów i wyraziła obawę czy przyjęcie ustaleń planu w brzmieniu wynikającym z pierwszego wyłożenia będzie rozwiązaniem racjonalnym i możliwym do utrzymania w świetle całokształtu uwarunkowań obszaru.

Pogląd Komisji stanowił przesłankę do ponownego zbadania przyjętych rozwiązań planistycznych i oceny, czy odpowiadają one rzeczywistym uwarunkowaniom obszaru, w tym istniejącemu zagospodarowaniu, stanowi prawnemu, zaawansowaniu procesów inwestycyjnych, układowi komunikacyjnemu, relacjom pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodzinną oraz przyjętej koncepcji kształtowania struktury przestrzennej.

Uwzględnienie tych okoliczności było elementem wyważenia interesu publicznego i prywatnego.

W wyniku ponownej analizy zmieniono m.in. przebieg linii rozgraniczających terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami MW, dostosowując je do granicy procedowanych administracyjnie zamierzeń inwestycyjnych, a także zweryfikowano zasięg stref o zróżnicowanych maksymalnych wysokościach zabudowy.

Przy określaniu przebiegu tych granic uwzględniono jako jeden z elementów analizy uwarunkowań przestrzennych, istniejące oraz zaawansowane procesy inwestycyjne i ich znaczenie dla przyszłej struktury przestrzennej obszaru. Nie oznaczało to jednak mechanicznego przeniesienia parametrów poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych do projektu planu.

Na terenach oznaczonych symbolami 4MW i 5MW zwiększono powierzchnie, na których możliwa będzie realizacja zabudowy o wysokości do 35 m. Dla terenu 7MW wyodrębniono część terenu o takiej wysokości dla wykształcenia dominanty przestrzennej. W przypadku terenu 4MW zlikwidowano również strefę ograniczającą wysokość zabudowy do 12 m i włączono ją do strefy, w której maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m. Rozwiązanie to uwzględnia istniejące uwarunkowania wynikające z wydanego pozwolenia na budowę oraz przyjętą koncepcję kształtowania struktury przestrzennej tego terenu.

W przypadku terenu 3MW maksymalną wysokość zabudowy ustalono na poziomie 25 m, odpowiadającym wysokości określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr AR.6730.68.91.2019.BS68, na podstawie, której wydano ostateczne pozwolenie na budowę (pozwolenie na budowę - decyzja nr 425/2024 AR-P. 6740.68.81.2021.BS68 z dnia 21.08.2024 zmienione decyzją nr 139/2025 AR-P.6740.77.2025.BS18 z dnia 26.03.2025) na podstawie, której realizowany jest już obiekt mieszkalny.

Na terenie 3MW zwiększono również intensywność zabudowy. Zmiana ta ma charakter jednostkowy i pozostaje związana z istniejącym już stanem zagospodarowania terenu (wybudowany obiekt), ukształtowanym na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej oraz realizowanej inwestycji. Nie stanowi ona generalnego zwiększenia wskaźników intensywności dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej objętych projektem planu.

Szczególnego podkreślenia wymaga sytuacja terenu oznaczonego symbolem 2MW. Dla tego terenu utrzymano maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 13 m, a zatem nie została ona zwiększona w stosunku do wersji projektu planu poddanej pierwszemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Co więcej, w wyniku zmian zwiększono zasięg terenu 2MW o przeważającą część obszaru,

który w projekcie poddanym pierwszemu wyłożeniu był oznaczony symbolem 3MW. Dołączona część została objęta parametrami właściwymi dla terenu 2MW, w tym maksymalną wysokością zabudowy wynoszącą 13 m, pomimo że w części tego obszaru w poprzedniej wersji projektu możliwa była realizacja zabudowy o wysokości do 20 m.

Nie można zatem mówić o generalnym zwiększeniu wysokości zabudowy w wyniku dokonanych zmian.

Informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wydanych pozwoleń na budowę, prowadzonych postępowań inwestycyjnych oraz przygotowanych i zaawansowanych koncepcji projektowych stanowiły element rozpoznania istniejących i kształtujących się uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego obszaru. Nie można przyjąć, że sporządzając plan miejscowy organ powinien całkowicie abstrahować od istniejącego stanu zagospodarowania oraz zaawansowanych procesów inwestycyjnych, zwłaszcza jeżeli procesy te w sposób rzeczywisty wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej obszaru i mogą mieć również istotne znaczenie ekonomiczne dla oceny skutków przyjęcia planu.

Decyzje administracyjne, istniejące inwestycje oraz zaawansowane zamierzenia inwestycyjne zostały uwzględnione jako element stanu faktycznego i prawnego podlegającego analizie, a nie jako źródło indywidualnego uprawnienia do ustalenia określonych parametrów planu. Ostateczne ustalenia planu nie stanowią zatem prostego odwzorowania parametrów wynikających z poszczególnych decyzji lub projektów.

Potwierdza to również fakt, że w projekcie planu nie przyjęto na całym analizowanym obszarze maksymalnych parametrów wynikających ze Studium, pomimo zgłaszanych przez zainteresowanych realizacją zabudowy wielorodzinnej oczekiwań w tym zakresie. Parametry zostały zróżnicowane w zależności od lokalnych uwarunkowań przestrzennych, a w dalszym ciągu zachowano zasadę kompozycyjną w postaci gradacji wysokości zabudowy. Jej celem jest różnicowanie skali zabudowy i zapewnienie odpowiednich relacji pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania, w szczególności pomiędzy zabudową wielorodzinną o większej skali a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Wprowadzone zmiany nie prowadzą do ujednolicenia wysokości zabudowy ani do przyjęcia na całym obszarze maksymalnego parametru dopuszczonego w Studium. Przeciwnie, nadal występują tereny o różnych maksymalnych wysokościach zabudowy – od 13 m na terenie 2MW, przez 25 m na terenie 3MW, po wyższe strefy na terenach 4MW i 5MW.

Zmiany miały zatem charakter przestrzennie zróżnicowany i zachowały dotychczasową ideę kompozycyjną polegającą na stopniowaniu wysokości, przy jednoczesnym uwzględnieniu zmienionych uwarunkowań obszaru.

Nie można również zgodzić się z twierdzeniem, że dokonane zmiany są nieuzasadnione i w sposób nieuzasadniony prowadzą do zwiększenia skali i intensywności zabudowy.

Zasadniczo wskaźniki intensywności zabudowy ustalone dla poszczególnych terenów nie zostały zwiększone w stosunku do wcześniejszej wersji projektu planu. Wyjątek stanowi teren 3MW, dla którego zwiększono intensywność zabudowy w związku z istniejącym stanem zagospodarowania, wynikającym z ostatecznego pozwolenia na budowę, na podstawie którego realizowany jest już obiekt mieszkalny. Zmiana ta ma charakter jednostkowy.

Korekta zasięgu stref wysokościowych oraz dopuszczalnej długości elewacji nie może być utożsamiana sama w sobie ze zwiększeniem intensywności zabudowy całego obszaru ani z jego generalnym dogęszczeniem. Mając powyższe na uwadze nie można też utożsamiać korekty stref wysokościowych, czy szerokości elewacji z automatycznym zwiększeniem skali zabudowy całego obszaru, jej gabarytu czy twierdzić, że zabudowa ta będzie bardziej zwarta. Będzie miała ona wyłącznie inaczej rozłożone akcenty wysokościowe. Tym bardziej, że utrzymano również ten sam minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej Wpływ poszczególnych parametrów na skalę i charakter

przyszłej zabudowy należy bowiem oceniać łącznie, z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, a nie na podstawie pojedynczego parametru.

Biorąc powyższe pod uwagę, nieuprawniony jest zarzut dotyczący nieuzasadnionego zróżnicowania sytuacji właścicieli nieruchomości.

Zróżnicowanie parametrów zabudowy poszczególnych terenów nie jest samo w sobie przejawem nierównego traktowania właścicieli. W planowaniu przestrzennym zróżnicowanie ustaleń jest naturalną konsekwencją odmiennego położenia terenów, ich istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, układu komunikacyjnego, funkcji oraz przewidywanego sposobu rozwoju. Właściciele nieruchomości znajdujących się w różnych częściach obszaru planu nie znajdują się w identycznej sytuacji przestrzennej. Różnice te mogą uzasadniać odmienne ustalenia dotyczące wysokości, intensywności oraz innych parametrów zabudowy. W niniejszym przypadku zróżnicowanie parametrów nie zostało dokonane według kryterium podmiotowego, tj. w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości. Zostało ono oparte na kryteriach przestrzennych, funkcjonalnych i faktycznych, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, zaawansowania procesów inwestycyjnych, sytuacji administracyjnoprawnej poszczególnych zamierzeń oraz potrzeby zachowania odpowiedniej gradacji wysokości.

Plan miejscowy musi uwzględniać różne, często pozostające w kolizji interesy – właścicieli nieruchomości, mieszkańców, przyszłych użytkowników obszaru oraz interes publiczny związany z zapewnieniem ładu przestrzennego i prawidłowym rozwojem miasta. Rolą organu planistycznego jest wyważenie tych interesów i przyjęcie rozwiązania odpowiadającego całokształtowi uwarunkowań obszaru.

W niniejszym przypadku ponowna analiza doprowadziła do rozwiązania, które z jednej strony uwzględnia istniejące i zaawansowane procesy inwestycyjne oraz wynikające z nich uwarunkowania przestrzenne i ekonomiczne, a z drugiej strony nie prowadzi do przyjęcia maksymalnych parametrów zabudowy dla całego obszaru, zachowuje gradację wysokości, utrzymuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zasadniczo zachowuje poziom intensywności zabudowy.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Celem opracowania przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod nową zabudowę mieszkaniową, ale również zapewnienie właściwych warunków dla jej funkcjonowania. Wymaga to nie tylko wyodrębnienia działek budowlanych, lecz także zabezpieczenia terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, w tym terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. W tym celu oprócz dużych powierzchniowo terenów wyodrębnionych już na etapie Studium (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r.) w postaci obszarów ZP – tj. obszarów zieleni ogólnoosiedlowej, w projekcie planu miejscowego wyznaczono również tereny zieleni mniejsze o charakterze wewnątrzosiedlowym, sąsiedzkim. Wspólnie tworzą spójny system zieleni bliskiej mieszkańcom. Zieleń ta nie tylko pełni funkcję przyrodniczą i rekreacyjną, ale również porządkuje strukturę przestrzenną osiedla, stanowiąc element krystalizujący jego kompozycję i wzmacniający czytelność powiązań między poszczególnymi obszarami. Jej znaczenie jest szczególnie istotne również w obszarach zabudowy jednorodzinnej, gdzie pomimo znacznego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie poszczególnych działek, potrzebne są powiązania i przestrzenie zieleni o charakterze wspólnym i publicznym.

Przyjęta dyspozycja przestrzenna zgodna jest z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta określonymi w Studium, według którego jednym z głównych celów rozwoju miasta, jest zapewnienie wysokiej dostępności do podstawowych usług, przestrzeni publicznych oraz terenów wypoczynkowych

i sportowo-rekreacyjnych w zieleni dla wszystkich mieszkańców miasta (rozdział III.3.1). Studium wskazuje na istotną rolę terenów zieleni dla jakości życia w mieście nie bez przyczyny nadając zieleni urządzonej na obszarach przewidzianych pod zabudowę rangę funkcji uzupełniającej a nie tylko dopuszczonej, czyli występującej incydentalnie. Oparcie systemu zieleni miejskiej na powiązaniu większych skupisk zieleni zieleńcami pasmowymi, bulwarami, alejami ciągami pieszo-rowerowymi w zieleni jest preferowanym według Studium kierunkiem zmian w przestrzeni miasta (rozdział III.2.1.2. – Kierunki zmian w zakresie zieleni).

Wskazanie ogólnodostępnych terenów zieleni z lokalizowanymi w ich granicach ciągami pieszymi czy rowerowymi ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla znacznej ilości mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

W projekcie planu miejscowego, dla realizacji wskazanych celów, wykorzystywano często w pierwszej kolejności tereny, których możliwości zagospodarowania były ograniczone z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne i techniczne. Tak jest również w przypadku terenu 2ZP w granicach którego położony jest niewielki północny fragment działki składającej uwagę, tj. działki nr 3644/6 obr. 222, a także terenu 4ZP, przez które przebiegają gazociągi – gazociąg wysokiego ciśnienia oraz gazociąg kopalniany. Ich przebieg wiąże się z występowaniem stref ograniczających możliwości zabudowy. Te same gazociągi przebiegają również przez teren oznaczony jako 2MW, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Sam fakt, że przez oba rodzaje terenów przebiegają te same gazociągi, nie oznacza tożsamości ich sytuacji przestrzennej, a tym samym powinny zostać objęte takim samym przeznaczeniem w projekcie planu. Istotne znaczenie ma sposób, w jaki istniejąca infrastruktura wpływa na możliwość wykorzystania konkretnej nieruchomości. O odmienności sytuacji terenów 2ZP i 4ZP oraz terenu 2MW decyduje nie sam fakt występowania gazociągu, lecz przede wszystkim jego przebieg względem danego terenu oraz rzeczywisty zakres wynikających z tego ograniczeń w możliwości jego zagospodarowania. W przypadku terenów 2ZP i 4ZP gazociągi przebiegają przez nie ukośnie, w sposób istotnie ingerujący w ich strukturę przestrzenną. Powoduje to znaczne ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy i racjonalnego wykorzystania nieruchomości w ich granicach pod funkcje mieszkaniowe. Przebieg infrastruktury dzieli bowiem tereny w sposób, który w istotnym stopniu ogranicza możliwość jego efektywnego zagospodarowania. W przypadku tej niewielkiej części działki nr 3644/6 obr. 222, która położona jest na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem 2ZP strefy ograniczające zabudowę i zagospodarowanie zajmują ją w całości. Odmiennie przedstawia się sytuacja terenu oznaczonego jako 2MW. W tym przypadku oba gazociągi przebiegają zasadniczo wzdłuż wschodniej części terenu, a gazociąg kopalniany nawet częściowa poza jego wschodnia granicą, a więc ich oddziaływanie koncentruje się w określonym pasie, pozostawiając pozostałą część nieruchomości w znacznie większym stopniu dostępną dla racjonalnego zagospodarowania zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Różnica ta ma szczególne znaczenie przy ocenie zarzutu nierównego potraktowania stron. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że inwestor w odniesieniu do terenu MW podejmował działania zmierzające do zmiany przebiegu gazociągów, przedstawiając projekt takiego rozwiązania. Okoliczność ta wskazuje, że przebieg infrastruktury na tym terenie był rozpatrywany jako uwarunkowanie możliwe do rozwiązania w ramach procesu inwestycyjnego, a nie jako ograniczenie przesądzające o braku możliwości jego wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową.

Należy przy tym dodać, że pozostała, przeważająca część działki nr 3644/6, obr. 222, odcięta od terenu zieleni urządzonej 2ZP terenem komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonym symbolem 4KP, przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Oznacza to, że ustalenie dla niewielkiej, północnej części działki przeznaczenia 2ZP nie pozbawia całej nieruchomości możliwości

realizacji funkcji mieszkaniowej. Przeciwnie, zasadnicza część działki zachowuje możliwość zagospodarowania na cele mieszkaniowe, podczas gdy wydzielenie terenu 2ZP służy realizacji szerszego, przyjętego w projekcie planu systemu ogólnodostępnych terenów zieleni i powiązań pieszo-rowerowych. Takie rozwiązanie pozwala jednocześnie uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej oraz zapewnić właściwą strukturę przestrzenną i dostępność terenów zieleni dla mieszkańców.

Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/1030/2026
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 29 września 2026 r.
Zalacznik4.gml