

PROJEKT – KONSULTACJE SPOŁECZNE

Uchwała nr .../ ... /2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie

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

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście w Rzeszowie, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia.

3. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 2, 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,
 - nie musi być związane z przeznaczeniem podstawowym (określonym symbolem w części graficznej planu miejscowego, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu) i może występować na oddzielnej 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 lub ich części, przy czym zakaz:
- a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków lub ich części, przy czym nakaz:
- a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 6) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 7) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 8) 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;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°;
- 10) mpzp nr 107/15/2005 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XVIII/290/07 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 października 2007 r. Nr 88, Poz. 1988;
- 11) mpzp nr 253/5/2013 – II-A – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 27 lipca 2021 r., Poz. 2698 .
2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na całym obszarze objętym planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obejmuje się ochroną obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

- 1) zespół Koszar Obrony Krajowej:
- a) budynek koszarowy przy Pl. Kilińskiego 1 ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego,
 - b) budynek koszarowy przy ul. Batorego 9,

- c) plac ćwiczeń – obecnie podwórze pomiędzy budynkami, o których mowa w lit. a i b;
- 2) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

2. Tereny położone w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, przy czym w odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) nakazuje się zachowanie wysokości zabudowy, kompozycji i detali architektonicznych elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach.

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

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

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

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu, jako podziemnych lub wbudowanych w architekturę obiektu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm,
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 63 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu wystąpienia z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, instalacji odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 9. Gospodarowanie odpadami:

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

§ 10. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym - z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego – z ulic: Bardowskiego, Batorego, Fredry lub publicznej drogi dojazdowej z wydzielonym ciągiem pieszym, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDD/KX.

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

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

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

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urządzonej.
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego;

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

3. Zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej,
- b) zieleni urządzona – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nakazuje się lokalizację funkcji usługowych na najniższej nadziemnej kondygnacji,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
- 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 88%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 5,3;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu, o którym mowa w ust. 1, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [mw-u] – nie większa niż 16,5 m,
 - b) na pozostałej części terenu, o którym mowa w ust. 1 – nie większa niż 21 m.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu kołowa i piesza:
 - a) z publicznej drogi dojazdowej z wydzielonym ciągiem pieszym, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDD/KX,
 - b) z terenu publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3;
- 2) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznaczone według przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) dla usług – 0,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 lokali mieszkalnych;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w obrębie zabudowy, w garażu podziemnym lub wielopoziomowym,
 - b) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego 1 MW-U lub 2 MW-U.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urzędzonej,
 - d) teren garażu,
 - e) teren placu lub rynku;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego.

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

3. Zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) komunikacja drogowa wewnętrzna i piesza – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej;
 - 2) szerokość dróg wewnętrznych – nie mniejsza niż 5 m;
 - 3) zieleń urządzone – w formie skweru, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 4) teren placu lub rynku – do zagospodarowania jako plac;
 - 5) garaż:
 - a) dopuszcza się wyłącznie na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu, o którym mowa w ust.1, do zagospodarowania pod garaż, oznaczonej w części graficznej planu miejscowego symbolem [kog],
 - b) realizowany jako podziemny.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się wysunięcie poza tę linię takich części obiektów jak: okapy, gzymsy, daszki nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnie itp.;
 - 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5m od granicy działki budowlanej;
 - 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 99,5%;
 - 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1 i nie większa niż 3;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,5%;
 - 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 14 m;
 - 8) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 9) w przypadku sytuowania nowej zabudowy nakazuje się lokalizację przejazdu bramowego od strony ul. Bardowskiego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu kołowa:
 - a) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3,
 - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej w mpzp nr 107/15/2005 symbolem KDL.3;
 - 2) dostępność komunikacyjna piesza:
 - a) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulicy Bardowskiego, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.3,
 - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej w mpzp nr 107/15/2005 symbolem KDL.3,
 - c) z publicznej drogi lokalnej w ciągu ulic Batorego i Orzeszkowej, oznaczonej w mpzp nr 253/5/2013 – II-A symbolem KDL.4;
 - 3) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wyznaczonej według przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
 - a) dla usług – 0,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce oraz nie mniej niż 1 miejsce na każdych 10 lokali mieszkalnych;
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) w garażu podziemnym lub wielopoziomowym,
 - b) na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego 1 MW-U lub 2 MW-U,
 - c) w poziomie terenu – wyłącznie dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte granicami obszarów planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów.

Rozdział 4.

Przepisy zmieniające

§ 15. 1. Traci moc uchwała nr XVIII/290/07 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 30 października 2007 r. Nr 88, Poz. 1988, w części objętej niniejszą uchwałą.

2. Traci moc uchwała nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 27 lipca 2021 r., Poz. 2698, w części objętej niniejszą uchwałą.

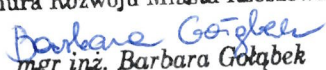
Rozdział 5.

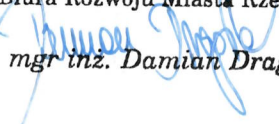
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

GLÓWNY PROJEKTANT
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. Barbara Gotąbek

GLÓWNY PROJEKTANT
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. Damian Draguła

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Barbara Pujdak

1. The first part of the document is a list of the names of the persons who have been named in the proceedings. The names are listed in alphabetical order of the last name. The names are: [illegible]