

Uchwała Nr ...../...../2026  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023  
w rejonie ul. Nowe Wzgórze 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 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 335/2/2023 w rejonie ul. Nowe Wzgórze w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 28 ha, położony na osiedlu Matysówka, w rejonie ul. Nowe Wzgórze, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3.1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej.

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

3. Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych: 1KDL i 1KDD oraz zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP i 3ZP, stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się część terenu, oznaczoną symbolem w nawiasie, na której obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie przeznaczenia.

5. Linie podziału wewnętrznego 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) 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;
- 3) 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 i stawy retencyjne;
- 4) niezbędnym zapleczu – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia konieczne do prawidłowego funkcjonowania i obsługi terenu zieleni urządzonej o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej, w szczególności: stację dolną i górną wyciągu narciarskiego, budynki techniczne lub sanitarne.

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

§ 5.1. W części graficznej planu miejscowego, zostały uwidocznione osuwiska aktywne okresowo i nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi.

2. Fragmenty terenu 1ZP, położone w granicach osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami Prawa budowlanego.

§ 6.1. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN), o numerze z rejestru MET/N/B/4084/0/2009.

2. Obszar położony w granicach zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

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

§ 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, z zastrzeżeniem § 13 ust. 3;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, z wyłączeniem gazociągów wysokiego ciśnienia, oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości;
- 4) ustala się możliwość przebudowy z zachowaniem przebiegu oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) budowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 6) budowa sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
  - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) budowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 25 mm;
- 9) budowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

## 2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - c) ze zbiorników retencyjnych gromadzących wodę opadową i roztopową;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
  - a) tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
  - b) pozostałe tereny – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu, przy czym dopuszcza się retencję lub odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych do rowów lub cieków wodnych za pomocą regulatora przepływu;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub 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.

**§ 9. 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.

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

- 1) system komunikacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzą:
  - a) droga lokalna 1KDL,
  - b) droga dojazdowa 1KDD,
  - c) dojścia i dojazdy w terenach: 1ZP, 2ZP i 3ZP.
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:
  - a) ul. Wierchowa,
  - b) ul. Nowe Wzgórze, ul. Pienińska, ul. Łany w Gminie Tyczyn, ogólnodostępna droga wewnętrzna, zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym.

**§ 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.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1MNW.

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 – nie większy niż 16%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,3;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 64 %;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 9,0 m;
- 6) gabaryty obiektów – budynki o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych.

3. Infrastruktura techniczna zlokalizowana zgodnie z §8 niniejszej uchwały.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. Nowe Wzgórze, poprzez:

- a) ogólnodostępną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym,
  - b) wydzieloną liniami podziału wewnętrznego część terenu 1ZP oznaczoną symbolem [zp], do zagospodarowania pod dojście i dojazd;
- 2) liczba miejsc do parkowania – nie mniejsza niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu.

§ 13.1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1ZP.

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

- 1) ogólnomiejska zieleń urządzona o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej – park lub stok narciarski;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%;
- 3) dopuszcza się różnorodne formy zagospodarowania związane ze spędzaniem czasu wolnego na świeżym powietrzu, w szczególności:
  - a) urządzenia rozrywkowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, ekrany i urządzenia umożliwiające publiczne oglądanie przekazu telewizyjnego – wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów, zawodów sportowych lub innych imprez,
  - b) wyciągi narciarskie, w tym wyciągi z podporami trasowymi, o wysokości nie większej niż 20,0 m,
  - c) snowparki,
  - d) tory saneczkowe,
  - e) ścieżki i trasy: turystyczne, dydaktyczne, zdrowia, przyrodnicze, trekkingowe, rowerowe,
  - f) parki linowe,
  - g) urządzenia sportu i rekreacji,
  - h) ogrody: botaniczne, sensoryczne, tematyczne,
  - i) place zabaw dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - j) miejsca rekreacyjne dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dopuszcza się:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) błękitno-zieloną infrastrukturę,
  - c) podziemne zbiorniki retencyjne,
  - d) słupy oświetleniowe – o wysokości nie większej niż 20,0 m,
  - e) dojścia i dojazdy;
- 5) wydziela się linią podziału wewnętrznego część terenu 1ZP oznaczoną symbolem [zp] do zagospodarowania pod dojście i dojazd.

3. Infrastruktura techniczna zlokalizowana zgodnie z §8 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację budynków.

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

- 1) z ul. Wierchowej, poprzez dojścia i dojazdy w terenie 2ZP;
- 2) z ul. Nowe Wzgórze:

- a) od strony północno-wschodniej – poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza obszarem objętym planem miejscowym,
- b) od strony południowo-wschodniej – poprzez dojścia i dojazdy w terenie 3ZP.

§ 14.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone w części graficznej planu miejscowego jako 2ZP i 3ZP.

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

- 1) ogólnomiejska zieleń urządzona o funkcji wypoczynkowej lub sportowo-rekreacyjnej wraz z niezbędnym zapleczem parku lub stoku narciarskiego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 3 %;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 %;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
  - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi, tarasami lub dachami zielonymi;
- 8) dopuszcza się różnorodne formy zagospodarowania związane ze spędzaniem czasu wolnego na świeżym powietrzu, w szczególności:
  - a) urządzenia rozrywkowe, przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, ekrany i urządzenia umożliwiające publiczne oglądanie przekazu telewizyjnego – wyłącznie na czas trwania wystaw, pokazów, zawodów sportowych lub innych imprez,
  - b) wyciągi narciarskie, w tym wyciągi z podporami trasowymi, o wysokości nie większej niż 20,0 m,
  - c) snowparki,
  - d) tory saneczkowe,
  - e) ścieżki i trasy: turystyczne, dydaktyczne, zdrowia, przyrodnicze, trekkingowe, rowerowe,
  - f) parki linowe,
  - g) urządzenia sportu i rekreacji,
  - h) ogrody: botaniczne, sensoryczne, tematyczne,
  - i) place zabaw dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - j) miejsca rekreacyjne dostępne również dla osób ze szczególnymi potrzebami,
  - k) platformy widokowe w terenie 3ZP;
- 9) dopuszcza się:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) błękitno-zieloną infrastrukturę,
  - c) podziemne zbiorniki retencyjne,
  - d) słupy oświetleniowe – o wysokości nie większej niż 20,0 m,
  - e) budowle ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie ludności i obronie cywilnej;

10) nakazuje się dojścia i dojazdy zapewniające dostępność komunikacyjną terenu 1ZP do dróg publicznych: ul. Wierchowej, ul. Nowe Wzgórze, przy czym ustala się szerokość jezdni stanowiącej dojazd – nie mniejszą niż 5,0 m.

3. Infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §8 niniejszej uchwały.

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

1) dostępność komunikacyjna:

a) terenu 2ZP – z ul. Wierchowej,

b) terenu 3ZP – z ul. Nowe Wzgórze, z dopuszczeniem połączeń komunikacyjnych z drogi lokalnej 1KDL;

2) liczba miejsc do parkowania:

a) w terenie 2ZP – nie mniejsza niż 25, w tym nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) w terenie 3ZP – nie mniejsza niż 100, w tym nie mniej niż 5 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

**§ 15.1.** Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDL.

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

1) teren należy zagospodarować jako fragment ul. Łany;

2) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §8 niniejszej uchwały.

**§ 16.1.** Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD.

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

1) teren należy zagospodarować jako fragment ul. Wierchowej;

2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;

3) dopuszcza się miejsca do parkowania;

4) dopuszcza się drogi dla pieszych i rowerów;

5) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §8 niniejszej uchwały.

### Rozdział 3.

#### Przepisy końcowe

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny