

Uchwała nr/...../2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” 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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, 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.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021- II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 13,3 ha, położone pomiędzy rzeką Wisłok oraz ul. Lubelską, w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) U – tereny usług, o łącznej powierzchni ok. 7,58 ha;
- 2) KDG – teren publicznej drogi głównej, o powierzchni ok. 0,52 ha;
- 3) KDL – teren publicznej drogi lokalnej, o powierzchni ok. 0,47 ha;
- 4) KDD – teren publicznej drogi dojazdowej, o powierzchni ok. 0,38 ha;
- 5) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni ok. 1,49 ha;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 3,19 ha.

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt 6, w tym: okapów, gzymsów, balkonów, galerii, schodów, ramp, tarasów, zadaszeń itp.;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię:
 - a) w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 6, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej,
 - b) którą można przekroczyć takimi nadziemnymi częściami obiektów, o których mowa w pkt 6 jak: schody, rampy, tarasy, balkony, gzymsy, zadaszenia;
- 4) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć funkcje, które określają sposób użytkowania i zagospodarowania zdefiniowany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa;
- 5) usługach regionalnych - należy przez to rozumieć funkcje, które określają sposób użytkowania i zagospodarowania zdefiniowany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa;
- 6) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne, spełniające funkcje użytkowe budynków, takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.

2. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425.

3. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, przy czym na rysunku planu miejscowego wskazano:

- 1) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

4. Na obszarach zagrożonych powodzią, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem [zz] i wydzielonych linią wyznaczającą obszar, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 z terenów, o których mowa w §3 ust. 1, niniejszej uchwały, obowiązuje zakaz:

- 1) wznoszenia budynków i budowli, w tym w szczególności stacji transformatorowych i wiat śmietnikowych, chyba, że przepisy szczególne niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 2) ogrodzeń pełnych;
- 3) sadzenia drzew.

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują powierzchnie ograniczające przeszkody dla Lotniska Rzeszów-Jasionka (EPRZ) oraz powierzchnie ograniczające przeszkody dla Lotniska Rzeszów (EPRJ), w granicach których:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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

3. Na obszarze objętym planem obowiązują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić przebieg istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się wykonanie wylotów kanalizacji deszczowej do rzeki Wisłok;
- 6) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm, kanały tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 63 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 9) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 10) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 11) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – w miarę potrzeb, o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 12) dopuszcza się budowę infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 13) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności:
 - a) instalacji fotowoltaicznych,
 - b) kolektorów słonecznych,
 - c) pomp ciepła,
 - d) magazynów energii.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do 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) z terenów komunikacji – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) z pozostałych terenów – wody opadowo-roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań opóźniających odpływ,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia;

- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- z miejskiej sieci ciepłowniczej, lub
 - z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii:
3. W określonych na załączniku nr 1 strefach kontrolowanych od gazociągu wysokopięnego GW 100, tereny zagospodarować, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. sieci gazowych.

§ 8.1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gospodarowanie odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

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

- ustala się przebieg publicznej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDG, stanowiącej część pasa drogowego ul. Lubelskiej;
- ustala się przebieg publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL, powiązanej od zachodu z ul. Lubelską oraz od południa z drogą oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem 1KDD;
- ustala się przebieg publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD, powiązanej od zachodu z ul. Lubelską oraz od wschodu z drogą oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywa się z ul. Lubelskiej, bezpośrednio oraz pośrednio poprzez ul. Zbigniewa Górala, znajdującą się poza granicą obszaru planu.

3. Na obszarze objętym planem obowiązują wskaźniki miejsc do parkowania według poniższej tabeli:

	przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu	podstawa wskaźnika	wskaźnik liczby miejsc do parkowania	
			dla samochodów	dla rowerów
usługi handlu:	sklepy	na 100 m ² pow. sprzedaży	min.3	min. 1
	hurtownie bez sprzedaży detalicznej	na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 3	min. 1
usługi rzemieślnicze		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
usługi turystyki	hotele	na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 40	min. 3
	motele, hostele, domy wycieczkowe	na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 20	min. 3
	inne	na 100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
usługi gastronomii		na 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 10	min. 10
usługi zdrowia i pomocy społecznej		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 0,5
usługi nauki		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 2
usługi kultury i rozrywki		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 2
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 5	min. 1
usługi biurowych i administracji:		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 2

usługi pozostałe	<i>na 100 m² pow. użytkowej</i>	min. 3	min. 1
teren zieleni urządzonej	<i>na 10 000 m²</i>	min. 3	min. 10
<p>UWAGI:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ilość miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustawą o drogach publicznych Ilekroć w tabeli jest mowa o : <ol style="list-style-type: none"> powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12, powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Pozostałe uwagi: <ol style="list-style-type: none"> wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej, wskaźniki należy stosować proporcjonalnie np. jeżeli wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to liczba miejsc do parkowania wyniesie 1. 			

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

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U.1, U.2: tereny usług.

- Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi ogólnomiejskie, regionalne.
- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - linia zabudowy obowiązująca oraz linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
 - udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
 - wysokość zabudowy – nie większa niż 35 m;
 - gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 6 niniejszej uchwały:
 - nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25°.
- Zasady scalania i podziału terenów, o których mowa w ust. 1:
 - powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,3 ha;
 - szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m;
 - dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;
 - położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki i przylegającej do tej działki, z tolerancją do 15°, lub w zgodzie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych.
- Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - dostępność komunikacyjna:
 - terenu U.1 - z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL,
 - terenu U.2 - z publicznych dróg lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL, KDD,
 - miejsca do parkowania – na parkingach podziemnych i naziemnych lub w garażach, w tym wielopoziomowych;
 - miejsca do parkowania – w granicach działki budowlanej, w ilości zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 12. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZP, pod zielenią urządzoną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) teren zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy park;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 90%;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie zieleni urządzonej:
 - a) ciągami pieszo-rowerowymi,
 - b) obiektami małej architektury, w szczególności:
 - architektury ogrodowej,
 - użytkowymi służącymi wypoczynkowi i utrzymaniu porządku, w tym zapleczem sanitarnym;
- 4) na obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem [zz], wydzielonym z terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiekty towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji, w szczególności: stojaki, wiaty,
 - c) budowle hydrotechniczne, kładki, nabrzeża, związane z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem WS;
- 5) gabaryty dla obiektów dopuszczonych w punkcie 3 lit b oraz 4 lit b:
 - a) wysokość - nie większa niż 5 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35 m²;
- 6) miejsca do parkowania realizowane jako naziemne stanowiska postojowe, w ilości zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem WS pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dopuszcza się budowle takie jak: kładki, stopnie wodne, nabrzeża, moła, pomosty i przystanie.

§ 14. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG pod część pasa publicznej drogi głównej.

§ 15. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL pod publiczną drogę lokalną.

2. Szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m.

§ 16. 1. Przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD, pod publiczną drogę dojazdową.

2. Szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

§ 17. Traci moc uchwała nr XXV/196/99 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 6/3/96 „Centrum Handlowo-Usługowego” przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, Nr 45 z dnia 11 sierpnia 2000 r. poz. 554.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

.....
Andrzej Dec