

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 - III „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 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
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 324/5/2021- III „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni około 23,6 ha, pomiędzy rzeką Wisłok a oczyszczalnią ścieków przy ul. Ciepłowniczej na osiedlu Załęże, 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, obowiązujący 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 liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) ZP – tereny zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni około 20,9 ha;
- 2) KDG – teren publicznej drogi głównej, o powierzchni około 0,5 ha;
- 3) K/C – teren kanalizacji lub ciepłownictwa, o powierzchni około 1,0 ha;
- 4) K – teren kanalizacji, o powierzchni około 1,2 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.

§ 4.1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 bioretencyjne, rowy bioretencyjne;

- 2) mpzp nr 136/7/2006 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego Nr 22 z dnia 3 marca 2011 r., poz. 518;
 - 3) mpzp nr 325/1/2022 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 325/1/2022 po północno-zachodniej stronie ul. Ciepłowniczej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XCIII/2075/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2024 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego z dnia 4 kwietnia 2024 r., poz. 1837;
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku 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;
 - 5) obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku – należy przez to rozumieć obiekty służące i towarzyszące rekreacji, w szczególności takie jak: elementy wyposażenia parków, siłowni plenerowych, placów zabaw, obiekty zaplecza techniczno-sanitarnego, wiaty śmietnikowe.
2. Przywołane w planie miejscowym nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5.1. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ).

2. Część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Rzeszów (EPRJ), oznaczonych na rysunku planu miejscowego.

3. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

4. W zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS), o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w pkt 1, uwzględnia się także umieszczone na nich kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

5. Obszary położone w granicach zasięgów, o których mowa w ust. 1-3, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

6. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

§ 6.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, których granice zostały oznaczone na rysunku planu miejscowego.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed powodzią.

§ 7.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów.

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

§ 8. Na terenie o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 4 uchwały dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 9.1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Wisłok od Rzeszowa do Chodaczowa” o kodzie 18-512.51-13.

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

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

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane 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 gazociągów wysokiego ciśnienia, 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 technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji, rozbioru istniejących sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i 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 90 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm, przy czym dopuszcza się wykonanie wylotów do rzeki Wisłok;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, kablowe linie średniego lub 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) zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych – z sieci wodociągowej lub ze zbiornika retencyjnego;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

- 6) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi niewymagającymi oczyszczenia lub odpowiednio podczyszczonymi:
 - a) tereny komunikacji i miejsca do parkowania – odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji lub stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) tereny zieleni – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo po terenie z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno – zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 11. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście.

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

- 1) elementem systemu komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego jest teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG, stanowiący most im. T. Mazowieckiego;
- 2) powiązania obszaru planu miejscowego z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) publiczną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.1,
 - b) publiczną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.4,
 - c) komunikację drogową wewnętrzną oznaczoną w części graficznej mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1KR.

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

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 14.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3 – zieleni urządzonej.

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

- 1) zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy park;
- 2) dopuszcza się:
 - a) urządzenia lub obiekty sportu i rekreacji,
 - b) obiekty małej architektury, w szczególności: obiekty architektury ogrodowej, obiekty towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku,
 - c) komunikację pieszo-rowerową,
 - d) miejsca do parkowania,
 - e) kładki, budowle hydrotechniczne;

- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.
3. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) gabaryty obiektów o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit b:
 - a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35 m², przy czym dla zaplecza techniczno-sanitarnego nie większa niż 50 m²,
 - b) wysokość nie większa niż 5 m,
- 2) urządzenia lub obiekty sportu i rekreacji w formie otwartych urządzeń i obiektów, w szczególności: boisk, kortów, ścieżek zdrowia;
- 3) w zakresie komunikacji pieszo-rowerowej:
 - a) szerokość drogi dla pieszych – nie mniejsza niż 2,5 m,
 - b) szerokość drogi dla rowerów – nie mniejsza niż 2,5 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie mniejszy niż 90% powierzchni dla terenu ZP.1,
 - b) nie mniejszy niż 75% powierzchni dla terenów ZP.2, ZP.3.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.1,
 - b) z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku mpzp nr 136/7/2006 symbolem KDD.4;
- 2) wskaźnik ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 6 stanowisk na 1 ha powierzchni publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - b) nie mniej niż 10 miejsc dla rowerów na 1 ha powierzchni publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - na poziomie terenu,
 - dostępne z dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszaru planu miejscowego.

§ 15.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KDG – publiczna droga główna.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dwie jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 7 m każda;
- 2) obustronne drogi dla pieszych i rowerów o szerokości nie mniejszej niż 3 m każda.

§ 16.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem K/C – kanalizacja lub ciepłownictwo.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych instalacji odnawialnego źródła energii - pompy ciepła;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne.
3. Zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m;

- 6) gabaryty:
 - a) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budowli niezbędnych dla realizacji ustalonego przeznaczenia terenu o gabarytach i parametrach wynikających z wymagań technologicznych, z uwzględnieniem § 5 ust. 4 uchwały;
 - 8) droga wewnętrzna o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dostępność z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1KR;
 - 2) wskaźnik ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce dla rowerów,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu.

§ 17.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem K – kanalizacja.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem kanalizacji lub gospodarowania odpadami, oznaczonym w części graficznej mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1IK-IO;
 - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii służącą do wytwarzania i przetwarzania energii elektrycznej poprzez wykorzystanie energii promieniowania słonecznego - fotowoltaika, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi lub obiektami towarzyszącymi, służącymi do wytwarzania, przesyłu lub magazynowania energii elektrycznej;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji budowli niezbędnych dla realizacji ustalonego przeznaczenia terenu o gabarytach i parametrach wynikających z wymagań technologicznych, z uwzględnieniem § 5 ust. 4 uchwały;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40%.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z ul. Ciepłowniczej poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane w terenie kanalizacji lub gospodarowania odpadami, oznaczonym w mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1IK-IO,
 - b) z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w mpzp nr 325/1/2022 symbolem 1KR oraz drogi wewnętrzne w ramach terenu, o którym mowa w § 16 uchwały;
 - 2) wskaźnik ilości miejsc do parkowania:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko,
 - b) nie mniej niż 1 miejsce dla rowerów,
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

Rozdział 3. Przepisy zmieniające

§ 18. Traci moc uchwała nr V/80/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 136/7/2006 dla terenów przemysłowych w dzielnicy Załęże w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 22 z dnia 3 marca 2011 r., poz. 518, w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

.....
Waldemar Szumny