

UCHWAŁA Nr

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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
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 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący 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 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, części graficznej planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni około 0,25 ha, położony przy ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego.

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

- 1) U – teren zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,21 ha;
 - 2) U-KO – teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, o powierzchni około 0,028 ha;
 - 3) KDG – teren drogi publicznej głównej - fragment pasa drogowego, o powierzchni około 0,012 ha;
 - 4) KDL – teren drogi publicznej lokalnej - fragment pasa drogowego, o powierzchni około 0,006 ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na części graficznej planu miejscowego.
3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie kwadratowym, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie przeznaczenia.

4. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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.;
 - 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 1, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części budynków i budowli, w tym schodów, słupów, ramp, gzymsów, balkonów, zadaszeń itp.;
 - 4) symbolu terenu – należy przez rozumieć oznaczenie terenu na części graficznej planu miejscowego;
 - 5) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, przy czym powierzchnię kondygnacji należy rozumieć jako powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych kondygnacji z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii i tarasów;
 - 6) powierzchni wewnętrznej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 8) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
 - 9) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, o znacznym stopniu zagęszczenia i większej wysokości (wysokie krzewy), oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich.
2. Przywołane w planie nazwy ulic są nawami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. 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.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

- 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 zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – przyłącza wodociągowe o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – przyłącza kanalizacyjne o średnicach nie mniejszych 160 mm;

- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 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;
 - 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 12) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii dla obsługi obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu:
 - a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii;
 - 13) ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
 - 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 3) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji i parkingów – odprowadzane poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usług – wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań opóźniających odpływ;
 - 4) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, w tym:
 - a) z gazociągu usytuowanego w ul. Strzyżowskiej, poza obszarem objętym planem,
 - b) z sieci gazowej usytuowanej po wschodniej stronie terenu, poza obszarem objętym planem;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, usytuowanej w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny, poza obszarem objętym planem,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego lub energii elektrycznej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, rozbudowanej w miarę potrzeb o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - instalacji fotowoltaicznych,
 - magazynów energii.
3. Ustalone w przepisach szczegółowych uchwały zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacji transformatorowych, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowania tych urządzeń.

§ 7. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

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

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:

1. Ustala się w granicach planu:

1) teren drogi publicznej głównej jako fragment pasa drogowego oznaczony KDG;

2) teren drogi publicznej lokalnej jako fragment pasa drogowego oznaczony KDL.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem - z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:

1) od strony południowej obszaru planu z ul. Błogosławionej Karoliny;

2) od strony zachodniej obszaru planu z ul. Strzyżowskiej.

§ 9. 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

§ 10. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem U przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

1) dopuszcza się usługi, w szczególności: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji, biurowe i administracyjne, kultury, sportu i rekreacji;

2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową;

3) zakazuje się usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.

2. Zasady zagospodarowania terenu U:

1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową:

a) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku,

b) powyżej 1 kondygnacji nadziemnej;

2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną na części graficznej planu miejscowego symbolem [zp], do zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym;

3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

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

5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;

7) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,6;

8) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0.

3. Parametry zabudowy na terenie U:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większa niż 13,0 m:

– dla dachów spadowych oraz

– nie większa niż rzędna terenu 236,00 m n.p.m. liczona do kalenicy dachu budynku,

b) nie większa niż 12,0 m:

– dla dachów płaskich oraz

– nie większa niż rzędna terenu 235,00 m n.p.m. liczona do gzymsu lub attyki budynku;

2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

3) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 12° - 35° lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12° ;

4) kolor, rodzaj pokrycia i nachylenie głównych połaci dachowych – jednakowe dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie U.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U:

1) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,04 ha;

2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 15,0 m;

3) położenie granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Strzyżowskiej – dowolne;

- 4) parametry określone w pkt 1-3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek w celu regulacji granic własności.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U:
 - 1) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych - z ul. Strzyżowskiej lub z ul. Błogosławionej Karoliny;
 - 2) w granicach działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania:
 - a) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcja mieszkaniowa – 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - 4) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych w granicach terenu U.

§ 11. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem U-KO przeznacza się pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji, przy czym:

- 1) dopuszcza się usługi, w szczególności: handlu, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji, biurowe i administracyjne, kultury;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacji w formie parkingu lub garażu;
- 3) zakazuje się usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.
2. Zasady zagospodarowania terenu U-KO:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,85;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,85;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.
3. Parametry zabudowy na terenie U-KO:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 8,0 m oraz
 - b) nie większa niż rzędna terenu 231,00 m n.p.m. liczona do kalenicy dachu, gzymsu lub attyki budynku;
 - 2) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowej – nie mniejsza niż 3,8 m,
 - b) liczba kondygnacji – nie większa niż 2;
 - 3) geometria dachu – płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12⁰.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U-KO:
 - 1) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,006 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 3,8 m;
 - 3) położenie granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Strzyżowskiej – dowolne;
 - 4) parametry nowo wydzielanych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek w celu regulacji granic własności.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U-KO:
 - 1) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej z ul. Strzyżowskiej;
 - 2) w granicach działki budowlanej należy zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania:
 - a) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej;
 - 4) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych w granicach terenu U-KO lub U.

§ 12. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KDG przeznacza się pod drogę publiczną główną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDG:

- 1) teren do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego ul. Błogosławionej Karoliny;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.1.

§ 13. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KDL przeznacza się pod drogę publiczną lokalną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDL:

- 1) teren do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego ul. Strzyżowskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.1.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§14. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnińskiej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2001 r., Nr 85 poz. 1497, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec