

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 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977),

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, uchwalone uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., 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 – rysunek planu 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, rysunek 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 rysunku planu.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu 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 rysunku planu.
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 rysunku planu, 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 rysunku planu linię, w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 1, z zewnętrzną krawędzią zewnętrznnej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej,
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu 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 rysunku planu;
 - 5) powierzchni wewnętrznej budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 6) powierzchni użytkowej budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 7) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu.
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 odnawialne źródła 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 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, budowy i rozbudowy 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 rysunku planu 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 w szczególności wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.
2. Zasady zagospodarowania terenu U:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej powyżej 1 kondygnacji nadziemnej, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku usługowego;
 - 2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [zp], do zagospodarowania pod zielenią urządzoną;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% 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.
3. Parametry zabudowy na terenie U:
 - 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 13,0 m;
 - 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 3) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 12⁰- 35⁰ lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12⁰;
 - 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 – nie mniejsza niż 15,0 m;
 - 3) położenie granicy 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:
 - 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) funkcja mieszkaniowa – 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - c) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 4) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych w granicach terenu U.

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu 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 w szczególności wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.
2. Zasady zagospodarowania terenu U-KO:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.
3. Parametry zabudowy na terenie U-KO:
 - 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 8,0 m;
 - 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 – nie mniejsza niż 3,8 m;
 - 3) położenie granicy 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 lokalu usługowego,
 - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - 4) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach terenu U-KO lub na parkingach naziemnych w granicach terenu U.

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

2. Zasady zagospodarowania terenu KDG:
 - 1) teren należy zagospodarować 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 rysunku planu symbolem KDL przeznacza się pod drogę publiczną lokalną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDL:
 - 1) teren należy zagospodarować 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 Krośnieńskiej 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