



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 26 marca 2025 r.

Poz. 1478

UCHWAŁA NR XXII/360/2025 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 25 lutego 2025 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 2024 r. poz. 1465, 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- II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje dwa obszary na osiedlu Staromieście, o łącznej powierzchni około 13,32 ha, pomiędzy rzeką Wisłok a 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, 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 – 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 na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni około 6,86 ha;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej, o powierzchni około 3,15 ha;
- 3) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni około 1,49 ha;
- 4) KDG – teren publicznej drogi głównej, o powierzchni około 0,65 ha;

5) KDL – tereny publicznych dróg lokalnych, o łącznej powierzchni około 1,17 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.

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających.

4. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 3, są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) alei – należy przez to rozumieć drogę publiczną, w ramach której jezdni z obu stron obsadzona jest drzewami w jednolitym rytmie, tworząc spójną kompozycję, której przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach, gdzie znajdują się dojścia i dojazdy do działek budowlanych w celu zapewnienia wymaganej widoczności, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 2) 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 retencyjne, zielone ściany, zielone dachy;
- 3) 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;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 7) usługach ogólnomiejskich – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi niezaliczone do kategorii usług podstawowych, w tym w szczególności usługi: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, turystyki (np. biura podróży), zdrowia i pomocy społecznej (np. przychodnie specjalistyczne, szpitale, domy pomocy społecznej), nauki i edukacji (np. szkolnictwo średnie i zawodowe, biblioteki), sportu i rekreacji (np. hale sportowe, korty, pływalnie), kultury i rozrywki (np. kina), bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. komendy: straży pożarnej, policji), administracji publicznej (np. urzędy miejskie), finansowe (np. banki, placówki ubezpieczeniowe), pocztowe, biurowe (np. pracownie projektowe, biura nieruchomości, agencje reklamowe), gastronomii (np. restauracje, domy weselne), związane z zamieszkaniem zbiorowym (np. internaty, domy studenckie, motele, hostele, pensjonaty, domy zakonne, domy dziecka);
- 8) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych.

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

§ 5. 1. Tereny objęte planem miejscowym położone są w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody (OLS) dla Lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ) oraz dla Lotniska Rzeszów (EPRJ), w granicach których zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, o wysokości większej niż maksymalne wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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

3. Tereny objęte planem miejscowym znajdują się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

4. Tereny, o których mowa w ust. 3, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie lotnictwa.

§ 6. 1. Teren o symbolu ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej, związanej z doliną Wisłoka, który oznaczono na rysunku planu miejscowego.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach 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 oraz innych 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 miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym gazociąg wysokiego ciśnienia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, w tym skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągu wysokiego ciśnienia, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się wykonanie wylotów kanalizacji deszczowej do rzeki Wisłok;
- 6) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 7) 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;
- 8) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 11) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 12) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności:
 - a) instalacje fotowoltaiczne,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 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 i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji oraz stosowania urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) teren zieleni urządzonej – powierzchniowo po terenie lub z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, z dopuszczeniem odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń opóźniających odpływ;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) 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;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 11. 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.

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

1) system komunikacji w granicach obszarów planu miejscowego tworzą:

- a) teren publicznej drogi głównej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDG, stanowiący część pasa drogowego ul. Lubelskiej,
- b) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.1, KDL.2 oraz KDL.3;

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- a) z ul. Lubelską,
- b) z ul. Zbigniewa Górala, znajdującą się poza granicą obszarów planu miejscowego.

§ 13. Na obszarach objętych planem miejscowym obowiązują wskaźniki miejsc do parkowania według poniższej tabeli:

Funkcja	Przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu	Podstawa wskaźnika	Wskaźnik liczby miejsc do parkowania z podziałem na strefy	
			dla samochodów	dla rowerów
usługi handlu	sklepy	na każde 100 m ² powierzchni sprzedaży	min. 3,0	min. 1,0
	hurtownie bez sprzedaży detalicznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 1,5	min. 1,0
usługi rzemieślnicze		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 4,0	min. 1,0
usługi turystyki	hotele	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoi	min. 4,0	nie ustala się
	motele, hostele, domy wycieczkowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoi	min. 2,0	nie ustala się
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	nie ustala się
usługi gastronomii		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	min. 4,0	min. 2,0
		na każde 100 m ² pozostałej powierzchni użytkowej	min. 2,0	–
	przychodnie, gabinety lekarskie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 4,0	min. 1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 2,0	min. 1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej sal łóżkowych	min. 1,5	min. 1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	na każdych 10 zatrudnionych**	min. 2,0	min. 1,0
	żłobki	na każdych 10 zatrudnionych**	min. 3,0	min. 1,0
usługi nauki	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 1,0
	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo – badawcze,	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 1,0	min. 20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej pokoi	min. 1,0	min. 2,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 2,0
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 8,0	min. 10,0
	biblioteki i domy kultury	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 3,0
	sale wystawowe, muzea	na każde 100 m ² powierzchni wystawienniczej	min. 3,0	min. 3,0
	inne	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 2,0

usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 3,0	min. 5,0*
usługi biurowe i administracji	budynki biurowe	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 2,0	min. 20,0*
	budynki administracji	na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	min. 2,0	min. 10,0*
usługi pozostałe		na 100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
teren zieleni urządzonej		na 10 000 m ²	min. 3	min. 10

UWAGI:

- 1.** Ilekcioć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
- 2.* Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
- 3.Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 4.Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
- 5.Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę liczby miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łózkowych i liczby miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
- 6.W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 14. 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**

§ 15. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: U.1, U.2, U.3 – tereny zabudowy usługowej, przy czym części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, oznaczone na rysunku planu symbolem [zp-kx], zagospodarować jako zielen urządzoną z dopuszczeniem komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi ogólnomiejskie lub regionalne.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U.1 – nie większa niż 35 m,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U.2 i U.3 – nie większa niż 25 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U.1 – nie więcej niż 10 kondygnacji nadziemnych,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U.2 i U.3 – nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren o symbolu U.1 nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, z uwzględnieniem pkt. 3;

2) tereny o symbolach U.2 i U.3:

- a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha,
- b) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 50 m,
- c) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego – $90^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych,
- d) dopuszcza się wydzielanie działek, z uwzględnieniem pkt. 3;

3) dopuszcza się wydzielenie działek pod:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy – o wielkości dostosowanej do potrzeb,
- b) zieleń urządzoną z dopuszczeniem komunikacji pieszo-rowerowej – zgodnie z liniami podziału wewnętrznego.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenów o symbolach U.1, U.2 – z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.1;
- 2) dostępność komunikacyjna terenu U.3 – z publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL.1, KDL.2 lub KDL.3;
- 3) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania – na parkingach podziemnych, naziemnych lub w garażach, w tym wielopoziomowych.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZP – zieleń urządzona.

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

- 1) teren zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy park;
- 2) dopuszcza się;
 - a) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji, place zabaw, obiekty małej architektury,
 - b) obiekty towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji, w szczególności: wiaty, stojaki na rowery, kajaki, itp.,
 - c) komunikację pieszo-rowerową,
 - d) parkingi,
 - e) kładki, budowle hydrotechniczne.

3. Zasady lokalizacji i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia i obiekty sportu i rekreacji – w formie obiektów otwartych, w szczególności: boisk, kortów, siłowni plenerowych, ścieżek zdrowia, wraz z zapleczem techniczno-sanitarnym, zajmujące powierzchnię nie większą niż 20% powierzchni terenu;
- 2) obiekty zaplecza techniczno-sanitarnego o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m² i wysokości nie większej niż 5 m;
- 3) szerokość drogi dla pieszych – nie mniejsza niż 2,5 m;
- 4) szerokość drogi dla rowerów – nie mniejsza niż 2,5 m;
- 5) parkingi w ramach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wzdłuż – ul. Zbigniewa Górala, znajdującej się poza granicą obszarów planu miejscowego;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 90%.

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

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z ul. Zbigniewa Górala lub dróg dla pieszych i rowerów, znajdujących się poza granicami obszarów planu miejscowego;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 13 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem WS – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dopuszcza się: kładki, budowle hydrotechniczne.

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

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

- 1) szerokość drogi dla pieszych i rowerów – nie mniejsza niż 3 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: KDL.1, KDL.2 oraz KDL.3 – publiczne drogi lokalne.

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

- 1) szerokość jezdni:
 - a) dla publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL.1 i KDL.3 – nie mniejsza niż 7 m,
 - b) dla publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDL.2 – nie mniejsza niż 6 m;
- 2) publiczną drogę lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.1 kształtować w formie alei.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 20. 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, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, Nr 45 z dnia 11 sierpnia 2000 r. poz. 554.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA "DOLINA WISŁOKA" W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/360/2025
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 25 lutego 2025 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 2 000

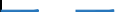
LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	CZEŚĆ TERENU WYDZIELONA LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO, DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEN URZĄDZONĄ Z DOPUSZCZENIEM KOMUNIKACJI PIESZO-RÓWEROWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ
	TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
	ALEJA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

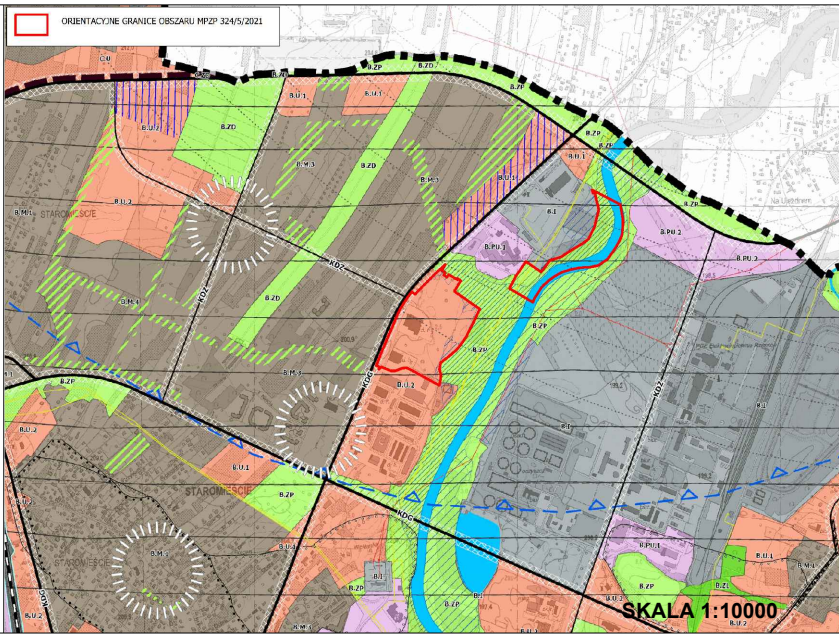
	GAZOCIĄG WYSOKOPRĘŻNY GW 100, WRAZ Z MAKSYMALNYM ZASIĘGIEM STREF KONTROLOWANYCH
	NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC
	OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ OKREŚLONY W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
	GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

*	CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W: - GRANICACH GZWP NR 425 - ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY (OLS) DLA LOTNISKA RZESZÓW (EPRJ) DLA LOTNISKA RZESZÓW JASIONKA (EPRZ)
---	--

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXXV/1890/2023 RADY
MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z ZAZNACZONĄ KOŁOREM CZERWONYM GRANICĄ
OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



LEGENDA

[illegible]

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXII/360/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - 1) środki Unii Europejskiej;
 - 2) kredyt bankowy;
 - 3) emisja obligacji komunalnych;
 - 4) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXII/360/2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 lutego 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie.

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zgodnie z Zarządzeniem Nr 96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, wniesionych przez: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. (data wpływu: 17 grudnia 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w odniesieniu do:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%
- *nie uwzględnia się;*
- 2) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8
- *nie uwzględnia się;*
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m
- *nie uwzględnia się.*

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, co wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm.). Gmina posiada samodzielność w zakresie kształtowania przeznaczenia i określania warunków zagospodarowania terenów, czyli tzw. władztwo planistyczne.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

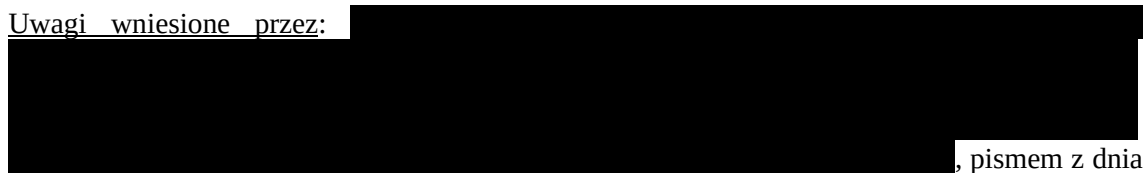
W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki

i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium obowiązującego w tej gminie, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu tego planu miejscowego (art. 67. ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. 2023 poz. 1688/).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi wniesione przez:

, pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. (data wpływu: 17 grudnia 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w odniesieniu do:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%
- *nie uwzględnia się;*
- 2) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8
- *nie uwzględnia się;*
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m
- *nie uwzględnia się.*

Ad. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) „udział powierzchni zabudowy” w planie miejscowym określa się obowiązkowo. W związku z powyższym w § 15 ust. 3 pkt 3 uchwały ustalono udział powierzchni zabudowy.

Na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., wykonano szereg analiz przestrzennych celem określenia wskaźników zagospodarowania i użytkowania obszarów w poszczególnych strefach. Analizy te stanowią zasób, bazę danych, wykorzystywaną również przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wynika z nich m.in., że w ramach obszaru oznaczonego symbolem B.U.2, położonego na wschód od ul. Lubelskiej udział powierzchni zabudowy nie przekracza 50%. Ma to swoje odzwierciedlenie w wysokości wskaźnika określonego w § 15 ust. 3 pkt 3 przedmiotowego projektu, w brzmieniu: „*udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;*”

Zmiana wartości udziału powierzchni zabudowy na nie większą niż 70% stało by w sprzeczności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym uwagi zawartej w punkcie drugim, nie uwzględnia się.

Ad. 2. Zgodnie z 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.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. określa dla przedmiotowego obszaru maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2,0.

Zgodnie z powyższym uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8 nie może zostać uwzględniona.

Ad. 3. Zgodnie z 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.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. określa dla przedmiotowego obszaru maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 35 m.

Zgodnie z powyższym uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na zakres do 55 m nie może zostać uwzględniona.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/360/2025

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 25 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml