

PROJEKT

Uchwała Nr/...../2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” 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
uchwala, 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 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszary, o powierzchni około 2,36 ha położone w rejonie ul. Welca, na osiedlu Staromieście, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca 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. Wyznacza się tereny, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami: MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni około 2,36 ha.

§ 4.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym w dowolnych proporcjach występuje funkcja mieszkalna i usługowa, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;

PROJEKT

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej 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 podziemnej części podziemnych, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 7) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym;
- 8) komunikacji drogowej wewnętrznej – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, zapewniające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej, w szczególności drogi wewnętrzne;
- 9) zieleni elementarnej – należy przez to rozumieć zieleni urządzoną o funkcji wypoczynkowej, znajdującą się na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni nie mniejszej niż 0,03 ha i nie mniejszej niż 0,2 m² na każdy 1,0 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej nie większym niż 150 m;
- 10) 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;
- 11) mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr LXXXIV /1846/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego poz. 4535 z dnia 5 października 2023 r.

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), 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;

PROJEKT

- 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 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. 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.

§ 7. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, na terenach objętych planem miejscowym:

- 1) dla terenów, których mowa w § 3 ustala się szczegółowe zasady scaleń i podziałów nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,40 ha,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – $90^{\circ} (\pm 5^{\circ})$ lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 2) ustalone w pkt 1 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą działek pod komunikację, infrastrukturę techniczną i zieleni.

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji wszelkich 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;

PROJEKT

- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych 63 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) rurociągi tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;
- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
- 11) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności:
 - a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych,
 - 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 komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji drogowej i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

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

PROJEKT

§ 11. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem miejscowym – z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) istniejącego - z ul. Welca;
- 2) planowanego - z dróg dojazdowych oznaczonych w mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” symbolem 6KDD, 7KDD i drogi lokalnej symbolem 2KDL.

§ 12. 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

§ 13.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW, 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji;
- 2) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) zieleń urządzona.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40 %;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0.6 i nie większa niż 2.0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25 %, w tym zieleń elementarna;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 30 m;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie mniejsza niż 5 i nie większa niż 8,
 - b) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°.
- 8) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) charakter usług – usługi podstawowe;
 - b) dopuszcza się na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków mieszkalno-usługowych.
- 9) zasady lokalizacji i wskaźniki przeznaczeń uzupełniających, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

PROJEKT

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna – powiązana z terenami komunikacji publicznej lub wewnętrznej.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:
- 1) dostępność komunikacyjna terenów:
- a) bezpośrednia:
- terenu 1 MW – z drogi dojazdowej oznaczonej w mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” symbolem 6KDD,
 - terenu 2MW - z drogi dojazdowej i drogi lokalnej oznaczonych w mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” symbolami 7KDD i 2KDL,
 - terenu 3MW - z drogi dojazdowej oznaczonej w mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” symbolem 7KDD,
- b) poprzez komunikację drogową wewnętrzną nie oznaczoną w części graficznej planu miejscowego;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania samochodów na każdy lokal mieszkalny, oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każdy lokal mieszkalny,
- b) dla usług – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania samochodów na każde 100 m² pow. użytkowej usług, oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 100 m² pow. użytkowej usług, z uwzględnieniem pkt. 2 lit. c,
- c) dla przychodni, gabinetów lekarskich - nie mniej niż 4 miejsca do parkowania samochodów na każde 100 m² pow. użytkowej usług, oraz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 100 m² pow. użytkowej usług;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – nakazuje się lokalizować w obrębie działki budowlanej na poziomie terenu lub w garażach podziemnych.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 14. 1.Traci moc uchwała nr LXXXIV /1846/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 4535 z dnia 5 października 2023 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny