

**UCHWAŁA NR XIX / 311 / 2007
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 30 października 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja - Młyn” w Rzeszowie.**

Działając 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r. z późn. zm.,

**Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:**

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 "Wilkowyja - Młyn" w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały, są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12,04 ha, położony pomiędzy ul. Jana Olbrachta i ul. Lwowską na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie.

§ 3

Ustala się przeznaczenie:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, o łącznej powierzchni około 2,18 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, o powierzchni około 0,19 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską, z dopuszczeniem usług;
- 3) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o łącznej powierzchni około 3,26 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN, o łącznej powierzchni około 4,16 ha, pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
- 5) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD i KX/KD, o łącznej powierzchni około 1,91 ha, pod publiczną komunikację kołową i pieszą;
- 6) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, o łącznej powierzchni około 0,34 ha, pod komunikację wewnętrzną.

§ 4

Przy lokalizowaniu zabudowy należy zachować minimalne odległości bezpieczne od istniejących gazociągów wysokoprężnych zmniejszone:

- do 50 % odległości podstawowej dla gazociągu DN 700 CN 6,3 MPa,
- do 25 % odległości podstawowej dla gazociągu DN 400 CN 6,3 Mpa,
- do 50 % odległości podstawowej dla gazociągu DN 250 CN 0,4 MPa.

§ 5

Na terenie objętym planem dopuszcza się poziom hałasu w środowisku nie większy niż przewidziany dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

§ 6

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przebieg sieci i lokalizacja urządzeń uzbrojenia terenu (nie będących budynkami) — w ramach wyznaczonych pasów drogowych, przy czym dopuszcza się ich przebieg i lokalizację poza tymi pasami, jeżeli nie są one możliwe ze względów technicznych w pasach drogowych; przebieg sieci i lokalizacja urządzeń uzbrojenia terenu nie mogą wykluczyć możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy;
- 3) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne; dopuszcza się zachowanie istniejących linii nadziemnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolnostojących wież lub masztów antenowych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną — z miejskiej sieci średniego napięcia 15 kV, poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV i sieci niskiego napięcia 0,4 kV; dopuszcza się rozwiązania indywidualne nie pogarszające stanu środowiska;
- 6) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych średniego napięcia na linie kablowe, z możliwością zmiany trasy;
- 7) zaopatrzenie w wodę — z miejskiej sieci wodociągowej DN 200 przebiegającej poza granicami planu, w ul. Zygmunta Starego oraz DN 160 w ul. J. Olbrachta, po jej rozbudowie na obszarze planu przewodami DN 110 do DN 200;
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych — do miejskiej kanalizacji sanitarnej DN 800 przebiegającej na obszarze planu oraz DN 800 przebiegającej poza granicami planu, w ciągu ulicy J. Olbrachta, po jej rozbudowie na obszarze planu kanałami o przekrojach DN 200 do DN 400;
- 9) odprowadzenie wód opadowych — do miejskiej kanalizacji deszczowej DN 800 przebiegającej na obszarze planu oraz DN 500 przebiegającej poza granicami planu, w ciągu ulicy J. Olbrachta, po jej rozbudowie na obszarze planu kanałami o przekrojach DN 300 do DN 600;
- 10) zaopatrzenie w gaz — z miejskiej sieci gazowej w technice średnioprężnej, DN 50 przebiegającej poza granicami planu, wzdłuż w ul. Królowej Marysieńki, DN 50 przebiegającej poza obszarem planu, po południowej stronie ul. Lwowskiej, a także DN 32 do DN 65 przebiegających w ciągu ul. J. Olbrachta, po jej rozbudowie na obszarze planu przewodami DN 32 do DN 50;
- 11) zaopatrzenie w ciepło — z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej 2 x DN 500 w rejonie Szpitala wojewódzkiego Nr 2, po jej rozbudowie; dopuszcza się indywidualne

źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego.

§ 7

Gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów z obszaru planu – na zasadach obowiązujących w gminie, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim; usuwanie odpadów powstałych w wyniku działalności usługowej w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8

Tereny objęte granicami planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości zabudowy terenu budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 9

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

§ 10

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą w ramach głównego przeznaczenia terenu różne sposoby zagospodarowania;
- 2) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie emitujące nieprzyjemnych zapachów, widocznych dymów i oparów, nie wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni, a także nie generujące hałasu o dużym natężeniu oraz nie powodujące innych uciążliwości w granicach i poza granicami nieruchomości, a także te, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 3) wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej – należy przez to rozumieć przestrzeń wspólną dla mieszkańców kilku domów wielorodzinnych, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie tych domów, zagospodarowaną zielenią urządzoną niską, średniowysoką i wysoką, elementami małej architektury, urządzeniami sportowymi i innymi urządzeniami służącymi rekreacji dzieci i osób dorosłych;
- 4) wskaźniku miejsc postojowych dla usług – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni tych usług, wyrażoną w poniższej tabeli:

RODZAJ USŁUG	MINIMALNA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA KLIENTÓW DO POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ: BUDYNKU USŁUGOWEGO LUB ZESPOŁU POMIESZCZEŃ USŁUGOWYCH W JEDNYM BUDYNKU	LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA OBSŁUGI I DOSTAW
Usługi HANDLU		
SPOŻYWCZE	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m ² powierzchni	1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m ² powierzchni
GOSP.DOM. CHEMICZNE KOSMETYKI MATER. BUDOW. ODZIEŻOWE	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m ² powierzchni	1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m ² powierzchni
INNE	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m ² powierzchni	1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m ² powierzchni
Usługi GASTRONOMII	1 miejsce + 1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m ² powierzchni
Usługi SERWISOWO-NAPRAWCZE	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m ² powierzchni	1 miejsce na każde rozpoczęte 200 m ² powierzchni
Usługi URZĘDOWE		
ADMINISTRACYJNE BANKOWE POCZTOWE TELEKOMUNIKACYJNE INNE	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m ² powierzchni	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m ² powierzchni
GABINETY usługowe		
LEKARSKIE KOSMETYCZNE FRYZJERSKIE INNE	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m ² powierzchni	1 miejsce + 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m ² powierzchni

przy czym w przypadku wielofunkcyjności obiektu lub lokalu usługowego przyjmuje się najwyższą liczbę miejsc postojowych określoną dla jednej z tych funkcji.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

Ustalenia dla terenu 1MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, o powierzchni około 0,65 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów piesznych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych;
- 4) nakazuje się lokalizację nie mniej niż jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, od strony północnej terenu,

- b) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, od strony wschodniej terenu, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu;
 - c) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, od strony południowej terenu, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu;
 - d) 7 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX/KD;
- 2) poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być lokalizowane:
- a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) ciągi piesze,
 - c) niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
 - d) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,
 - e) wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
 - f) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40 % powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 6) przykrycie budynku dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30° – 45°;
- 7) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze lub odcieniu koloru naturalnej ceramiki;
- 8) kalenice nad głównymi częściami budynków równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z publiczną drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, w jej części przebiegającej po wschodniej stronie terenu, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5°;
- 9) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków mieszkalnych, w nawiązaniu do elewacji budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MW, 3MW, 4MW i 1MW/U;
- 10) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech kolorów nawiązujących do kolorów zastosowanych na elewacjach budynków wielorodzinnych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MW, 3MW, 4MW i MW/U, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów;
- 11) mieszkania należy wyposażyć w loggie, tarasy lub balkony.

3. Zasady podziału nieruchomości:

dopuszcza się podział nieruchomości w dostosowaniu do realizowanego zgodnie z ustaleniami planu zainwestowania terenu, przy czym każda działka budowlana powinna posiadać bezpośredni dostęp do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub do publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX/KD.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, oraz do publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX/KD, przy czym dopuszcza się dostęp do jednej lub do kilku z wyznaczonych dróg;
- 2) ogólnodostępne miejsca postojowe, przy wskaźniku nie mniejszym niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie, usytuowane:
 - a) w pasie drogowym publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,

- b) na wydzielonym w ramach terenu parkingu oznaczonym na rysunku planu symbolem KS,
- c) w pasie drogowym drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
- d) na parkingach i w garażach - pod budynkami mieszkalnymi.

§ 12

Ustalenia dla terenu 2MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW, o powierzchni około 0,48 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych;
- 4) nakazuje się lokalizację nie mniej niż jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, poza częścią terenu oznaczoną na rysunku planu symbolem ZPZ;
- 5) część terenu oznaczoną na rysunku planu symbolem ZPZ przeznaczona jest pod ogólnodostępną zielenią urządzonej dla tego terenu oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, od strony południowej terenu, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu;
 - b) 4 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, od strony zachodniej terenu, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu;
 - c) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a i b;
- 2) poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być lokalizowane:
 - a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) ciągi piesze,
 - c) niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
 - d) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,
 - e) wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
 - f) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 30 % powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 6) przykrycie budynku dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30° – 45°;
- 7) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze lub odcieniu koloru naturalnej ceramiki;
- 8) kalenice nad głównymi częściami budynków równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z publiczną drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, w jej części przebiegającej po zachodniej stronie terenu, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5°;
- 9) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków mieszkalnych, w nawiązaniu do elewacji budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 3MW, 4MW i 1MW/U;

- 10) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech kolorów nawiązujących do kolorów zastosowanych na elewacjach budynków wielorodzinnych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 3MW, 4MW i 1MW/U, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów;
- 11) mieszkania należy wyposażyć w loggie, tarasy lub balkony;
- 12) stanowisko archeologiczne (APZ 103-77/37), wpisane do ewidencji zabytków, obejmuje się archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej;
- 13) w związku z przebiegiem przez teren i w bezpośrednim jego sąsiedztwie, istniejących gazociągów wysokoprężnych, przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zasady określone w § 4.

3. Zasady podziału nieruchomości:

dopuszcza się podział nieruchomości w dostosowaniu do realizowanego zgodnie z ustaleniami planu zainwestowania terenu, przy czym każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) ogólnodostępne miejsca postojowe, przy wskaźniku nie mniejszym niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie usytuowane:
 - a) w pasie drogowym publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) na wydzielonym w ramach terenu parkingu oznaczonym na rysunku planu symbolem KS,
 - c) na parkingach i w garażach - pod budynkami mieszkalnymi.

§ 13

Ustalenia dla terenu 3MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW, o powierzchni około 0,58 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych;
- 4) nakazuje się lokalizację nie mniej niż jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu;
 - b) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu;
 - c) 14 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a - c;
- 2) poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być lokalizowane:
 - a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) ciągi piesze,
 - c) niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
 - d) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,

- e) wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
- f) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 30 % powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 6) przykrycie budynku dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30° – 45°;
- 7) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze lub odcieniu koloru naturalnej ceramiki;
- 8) kalenice nad głównymi częściami budynków równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z publiczną drogą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5°;
- 9) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków mieszkalnych, w nawiązaniu do elewacji budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 4MW i 1MW/U;
- 10) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech kolorów nawiązujących do kolorów zastosowanych na elewacjach budynków wielorodzinnych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 4MW i 1MW/U, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów;
- 11) mieszkania należy wyposażyć w loggie, tarasy lub balkony.

3. Zasady podziału nieruchomości:

dopuszcza się podział nieruchomości w dostosowaniu do realizowanego zgodnie z ustaleniami planu zainwestowania terenu, przy czym każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz od publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, przy czym dopuszcza się dostęp do jednej lub do obydwu z wyznaczonych dróg;
- 2) ogólnodostępne miejsca postojowe, przy wskaźniku nie mniejszym niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie usytuowane:
 - a) w pasie drogowym publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) na wydzielonym w ramach terenu parkingu oznaczonym na rysunku planu symbolem KS,
 - c) w pasie drogowym publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - d) na parkingach i w garażach - pod budynkami mieszkalnymi.

§ 14

Ustalenia dla terenu 4MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW, o powierzchni około 0,47 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 3) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych;
- 4) nakazuje się lokalizację nie mniej niż jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, poza częścią terenu oznaczoną na rysunku planu symbolem ZPZ;

- 5) część terenu oznaczoną na rysunku planu symbolem ZPZ, przeznacza się pod ogólnodostępną zielenią urządzonej dla tego terenu oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW i 1MW/U.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu,
- b) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu,
- c) 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu,
- d) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a - c;

2) poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być lokalizowane:

- a) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - b) ciągi piesze,
 - c) niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
 - d) drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,
 - e) wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
 - f) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40 % powierzchni terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;
 - 5) wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) przykrycie budynku dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30° – 45°;
 - 7) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze lub odcieniu koloru naturalnej ceramiki;
 - 8) kalenice nad głównymi częściami budynków równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z publiczną drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5°;
 - 9) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków mieszkalnych, w nawiązaniu do elewacji budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 1MW/U;
 - 10) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech kolorów nawiązujących do kolorów zastosowanych na elewacjach budynków wielorodzinnych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 1MW/U, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów;
 - 11) mieszkania należy wyposażyć w loggie, tarasy lub balkony.

3. Zasady podziału nieruchomości:

dopuszcza się podział nieruchomości w dostosowaniu do realizowanego zgodnie z ustaleniami planu zainwestowania terenu, przy czym każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD lub do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD, przy czym dopuszcza się dostęp do jednej lub do kilku z wyznaczonych dróg;

- 2) ogólnodostępne miejsca postojowe, przy wskaźniku nie mniejszym niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie usytuowane:
- w pasie drogowym publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - w pasie drogowym publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
 - w pasie drogowym publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - na parkingach i w garażach - pod budynkami mieszkalnymi.

§ 15

Ustalenia dla terenu 1MW/U

1. Przeznaczenie terenu:

- teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U o powierzchni około 0,19 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy budynkami mieszkalnymi:
 - 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu,
 - 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD, przy czym nie mniej niż 10 m od najbliższej krawędzi parkingów zlokalizowanych wzdłuż jezdni tej drogi, od strony tego terenu,
 - zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a i b;
- poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być lokalizowane:
 - sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - ciągi piesze,
 - niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
 - drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,
 - wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
 - obiekty małej architektury;
- powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40 % powierzchni terenu;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni terenu;
- wysokość zabudowy od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- przykrycie budynku dachem dwu- lub wielospadowym, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych w przedziale 30° – 45°;
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze lub odcieniu koloru naturalnej ceramiki;
- kalenice nad głównymi częściami budynków równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z publiczną drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5°;
- jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków mieszkalnych, w nawiązaniu do elewacji budynków wielorodzinnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 4MW;
- dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech kolorów nawiązujących do kolorów zastosowanych na elewacjach budynków wielorodzinnych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW i 4MW, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów;

- 11) mieszkania należy wyposażyć w loggie, tarasy lub balkony;
 - 12) lokalizacja usług wyłącznie w parterach zabudowy;
 - 13) w przypadku lokalizacji usług powinny być zapewnione do nich osobne wejścia poza obrębem wejść do lokali mieszkalnych;
 - 14) powierzchnia funkcji usługowej nie może przekroczyć 40% powierzchni wewnętrznej zabudowy mieszkaniowej.
3. Zasady podziału nieruchomości:
- dopuszcza się podział nieruchomości w dostosowaniu do realizowanego zgodnie z ustaleniami planu zainwestowania terenu, przy czym każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) dostępność komunikacyjna do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
 - 2) ogólnodostępne miejsca postojowe usytuowane:
 - a) w pasie drogowym publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) w pasie drogowym publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
 - c) na parkingach i w garażach - pod budynkami mieszkalnymi,
 - 3) miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej przy wskaźniku nie mniejszym niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 4) miejsca postojowe dla klientów, pracowników i dostawców usług według wskaźnika określonego w § 10 pkt 4.

§ 16

Ustalenia dla terenu 1MN

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, o powierzchni około 1,03 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy budynkami:
 - a) 7 m od granicy planu od strony publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej (ul. J. Olbrachta), położonej po stronie południowej terenu, poza granicą planu;
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX/KD;
 - d) 5 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX/KD;
 - e) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
 - 2) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych;

- 5) przykrycie budynków dachem o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub stropodachem;
 - 6) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech harmonizujących z sobą kolorów, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów.
3. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 18 m;
 - 2) powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 3) każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub poprzez publiczny ciąg pieszo-jezdny.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) do publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX/KD;
 - b) do publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KX/KD;
 - c) do publicznej drogi lokalnej, położonej po stronie południowej terenu, poza granicami obszaru planu (ul. Jana Olbrachta),
 - d) do drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
 - 2) miejsca postojowe - nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, wydzielone na własnych działkach.

§ 17

Ustalenia dla terenu 2MN

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN, o powierzchni około 1,8 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy budynkami:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej (ul. J. Olbrachta), położonej po stronie południowej terenu, poza granicą obszaru planu,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniami lit. a i b;
 - 2) budynki lub ich części zlokalizowane poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez prawa rozbudowy, z możliwością wykonywania bieżących remontów;
 - 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 45 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 6) przykrycie budynków dachem o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub stropodachem;
 - 7) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech harmonizujących z sobą kolorów, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów.
3. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 15 m;
- 2) powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego nie mniejsza niż 0,05 ha;
- 3) każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub poprzez dojazd wewnętrzny.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 2) dostępność komunikacyjna:
 - a) do publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny;
 - b) do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW;
 - c) do publicznej drogi lokalnej, położonej po stronie południowej terenu, poza granicą obszaru planu (ul. Jana Olbrachta): bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDW lub poprzez dojazd wewnętrzny;
- 2) miejsca postojowe - nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, wydzielone na własnych działkach.

§ 18

Ustalania dla terenu 3MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN, o powierzchni około 0,43 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy budynkami:
 - a) od 2 m do 5 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu w zakresie nie objętym ustaleniem lit. a;
- 2) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 5) przykrycie budynków dachem o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25° - 45° lub stropodachem;
- 6) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech harmonizujących z sobą kolorów, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni tych kolorów.

3. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 2) powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego nie mniejsza niż 0,05 ha;
- 3) każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 2) miejsca postojowe - nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny, wydzielone na własnych działkach.

§ 19

Ustalenia dla terenu 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 5U/MN, 6U/MN i 7U/MN

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/MN, o powierzchni około 0,24 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U/MN, o powierzchni około 0,45 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U/MN, o powierzchni około 0,41 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U/MN, o powierzchni około 0,36 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5U/MN, o powierzchni około 1,34 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6U/MN, o powierzchni około 1,09 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7U/MN, o powierzchni około 0,27 ha, przeznaczają się pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
- 2) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszcza się lokalizację odrębnie budynków usługowych i budynków mieszkaniowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy budynkami:
 - a) 6-9 m od granicy planu, od strony publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), przebiegającej po stronie północnej terenu, poza granicą obszaru planu,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 6U/MN i 7U/MN - 6 m od granicy obszaru planu, od strony publicznej drogi głównej, projektowanej po stronie wschodniej terenu, poza granicą obszaru planu,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U/MN i 3U/MN - 5 m od linii rozgraniczających publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U/MN, 4U/MN i 5U/MN - 4 m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW,
 - e) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U/MN i 6U/MN - 7 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW,
- 2) budynki lub ich części zlokalizowane poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez prawa rozbudowy, z możliwością wykonywania bieżących remontów;
- 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy do 12 m i do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe z symetrycznym nachyleniem połaci dachowych w przedziale 30° - 45°, przy czym dla budynków usługowych lub usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się stropodachy lub dachy z nachyleniem połaci dachowych w przedziale 0° - 15°;
- 7) dopuszcza się zastosowanie na elewacjach budynków nie więcej niż trzech harmonizujących z sobą kolorów, przy czym dopuszcza się stosowanie dodatkowych odcieni wybranych kolorów;

- 8) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U/MN**, **3U/MN**, **4U/MN**, **5U/MN**, **6U/MN** i **7U/MN** lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wbudowanych lub na wydzielonych działkach, przy czym:
 - a) dopuszcza się usytuowanie stacji poza nieprzekraczalną linią zabudowy, na terenie przylegającym do linii rozgraniczającej z drogą,
 - b) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) stanowisko archeologiczne (APZ 103-77/37), wpisane do ewidencji zabytków, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U/MN**, obejmuje się archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej;
- 10) budynek młyna oraz kapliczkę, wpisane do ewidencji zabytków, zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U/MN**, obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej; zakazuje się ich rozbudowy lub nadbudowy, przy czym dopuszcza się ich remonty.

3. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 15 m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90° , przy czym dopuszcza się odchylenie ustalonego kąta do 30° ;
- 3) powierzchnia działki dla jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego nie mniejsza niż 0,1 ha;
- 4) powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego nie mniejsza niż 0,05 ha;
- 5) każda działka budowlana powinna posiadać dostęp do drogi publicznej: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną lub poprzez dojazd wewnętrzny.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/MN**: do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, poprzez ciąg pieszo-jezdny, przebiegający równolegle do jezdni publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w jej pasie drogowym;
- 2) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/MN**: do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW** lub poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący równolegle do jezdni publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w pasie drogowym tej drogi;
- 3) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U/MN**: do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**: poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW** lub poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący równolegle do jezdni publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w pasie drogowym tej drogi;
- 4) dostępność komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U/MN** i **7U/MN**: do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący równolegle do jezdni do publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w pasie drogowym tej drogi;
- 5) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U/MN**: do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDW**, poprzez dojazd wewnętrzny lub poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący równolegle do jezdni publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w pasie drogowym tej drogi;
- 6) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U/MN**: do publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**: bezpośrednio, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **2KDW** lub poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący równolegle do jezdni publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w pasie drogowym tej drogi;

- 7) miejsca postojowe:
- a) dla klientów, pracowników i dostawców usług według wskaźnika określonego w § 10 pkt 4,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej - nie mniej niż 2 miejsca / 1 mieszkanie, wydzielone w ramach terenu.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

Do czasu realizacji docelowej obsługi komunikacyjnej terenów, poprzez ciąg pieszo-jezdny biegnący równolegle do jezdni publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), w pasie drogowym tej drogi, obsługa komunikacyjna od tej strony może odbywać się na dotychczasowych zasadach.

§ 20

Ustalenia dla terenu 1KDG

Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, o powierzchni ok. 0,1 ha przeznaczają się pod fragment publicznej drogi głównej (ul. Lwowskiej), z ciągiem pieszo-jezdnym zlokalizowanym częściowo w jego granicach;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

§ 21

Ustalenia dla terenu 1KDL

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, o powierzchni ok. 1,08 ha, przeznaczają się pod publiczną drogę lokalną;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym, w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – od 15 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 3) chodniki wykonane obustronnie;
- 4) ścieżka rowerowa dwukierunkowa wykonana jednostronnie;
- 5) stanowisko archeologiczne (APZ 103-77/37), wpisane do ewidencji zabytków, obejmuje się archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej;
- 6) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej linii kablowej średniego napięcia 15 kV;
- 7) dopuszcza się zjazdy z drogi na teren działek, położonych w obszarze terenu przeznaczonego pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, posiadających bezpośredni dostęp do tej drogi – wyłącznie w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

§ 22

Ustalenia dla terenu 1KDD

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, o powierzchni ok. 0,11 ha, przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym, w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15 m;
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m;
- 3) chodnik wykonany nie mniej niż jednostronnie.

§ 23

Ustalenia dla terenów 2KDD i 3KDD

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDD, o powierzchni ok. 0,28 ha, oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDD, o powierzchni ok. 0,17 ha, przeznacza się pod publiczne drogi dojazdowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym, w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 22 m;
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m;
- 3) chodniki wykonane obustronnie.

§ 24

Ustalenia dla terenów 1KX/KD i 2KX/KD

Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX/KD, o powierzchni ok. 0,1 ha, oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KX/KD, o powierzchni ok. 0,07 ha, przeznacza się pod publiczne ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

§ 25

Ustalenia dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW

Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW, o powierzchni ok. 0,05 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2KDW, o powierzchni ok. 0,12 ha, teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3KDW, o powierzchni ok. 0,05 ha, oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4KDW, o powierzchni ok. 0,12 ha, przeznaczają się pod drogi wewnętrzne o szerokości 5 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 27

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Wiceprzewodnicząca
Rady Miasta Rzeszowa**


Marta Niewczas

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XIX / 311 / 2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 października 2007 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 89/19/2004 „Wilkowyja Młyn” w Rzeszowie**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 1 stycznia 2004 r. straciły ważność wszystkie plany miejscowe sporządzone przed 1995 r. (w trybie ustawy z 1984 r.). Teren objęty planem znajdował się właśnie w takiej sytuacji.

Do czasu uchwalenia planu można więc zagospodarowywać ten obszar wyłącznie na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego i uzyskiwanych decyzjach pozwolenia na budowę.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania ww. planu miejscowego została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 21 grudnia 2004 r., głównie na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej zainteresowanej inwestowaniem na tym terenie. Opracowaniem planu objęto obszar o powierzchni około 12 ha. Zgodnie z intencją zawartą w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu obszar ten został przeznaczony w szczególności pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielo- i jednorodziną oraz komunikację osiedlową.

Zabudowę wielorodzinną zaprojektowano jako niską, do czterech kondygnacji nadziemnych, tak aby korespondowała z otaczającą ją niższą zabudową mieszkaniową jednorodziną. Zlokalizowano również w rejonie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ogólnodostępne tereny zielone i zabezpieczono tereny parkingowe, tak aby zapewnić dogodne warunki mieszkania dla przyszłych użytkowników.

Na terenach w części zainwestowanych wzdłuż ul. Lwowskiej i ul. J. Olbrachta uporządkowano obsługę komunikacyjną i zasady zabudowy.

Przez cały teren zaprojektowano drogę lokalną której zadaniem będzie zbieranie ruchu z dróg dojazdowych i połączenie osiedla z układem komunikacji ogólnomiejskiej, w szczególności z ul. Lwowską i nowoprojektowaną po stronie wschodniej ulicą zbiorczą.

Do ustaleń projektu planu wpłynęły 2 pisma wnoszące uwagi. Jedna uwaga dotyczyła przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną i parkingi dla jej obsługi. Została ona odrzucona przez Prezydenta ze względu na sprzeczność ze Studium oraz intencją Uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzania planu. Druga została w części dotyczącej wniosku o nie chronienie w planie zabytkowego budynku młyna – odrzucona, gdyż ochrona tego budynku była warunkiem konserwatora do uzgodnienia projektu planu. Część uwzględniona dotyczyła zasad obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych przy ul. Lwowskiej.

Uwagi odrzucone przez Prezydenta, wraz z uzasadnieniem merytorycznym powodów odrzucenia, zostają przedstawione Radzie Miasta w załączniku nr 3 do uchwały planu.

Plan jest uszczegółowieniem kierunków zagospodarowania wyznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla tego obszaru.

Zakres przedmiotowy ustaleń planu opracowano zgodnie z art. 15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.