UCHWAŁA NR LII/1208/ 2017
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 12 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 165/4/2008 - I „Staromieście-Zagórze" 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 2017, poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa 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 165/4/2008 - I „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 86 ha, przy północnej granicy miasta, na wschód od ulicy Warszawskiej w Rzeszowie.

§ 3

W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni ok. 23.42 ha;
2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni ok. 16.12 ha;
3) Ur – teren zabudowy usługowej - usługi ponadlokalne, o powierzchni ok. 0.91 ha;
4) Up – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne lokalne, o łącznej powierzchni ok. 1.73 ha;
5) U - tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych, o łącznej powierzchni ok. 7.2 ha;
6) ZP - tereny zieleni urządzonej – parki osiedlowe, o łącznej powierzchni ok. 8.6 ha;
7) ZPi – tereny zieleni urządzonej – zieleni izolacyjnej, o łącznej powierzchni ok. 1.66 ha;
8) ZD – teren ogrodów działkowych, o powierzchni ok. 10.05 ha;
9) KX/Up - teren publicznego placu dla pieszych z udziałem usług publicznych lokalnych, o powierzchni ok. 0.52 ha;
10) KDG - teren publicznej drogi głównej, o powierzchni ok. 1.16 ha;
11) KDZ - teren publicznej drogi zbiorczej, o powierzchni ok. 2.87 ha;

12) KDL - tereny publicznych dróg lokalnych, o łącznej powierzchni ok. 7.54 ha;
13) KDD - tereny publicznych dróg dojazdowych, o łącznej powierzchni ok. 2.8 ha;
14) KDW - tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni ok. 0.89 ha;
15) E - tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, o łącznej powierzchni ok. 0.09 ha;
16) C – teren infrastruktury technicznej – ciepłowniczej, o powierzchni ok. 0.03 ha.

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu, a także sposób zagospodarowania tego terenu;
2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice między terenami o różnym przeznaczeniu;
3) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą tereny o różnych zasadach zagospodarowania, realizowanego w ramach tego samego przeznaczenia, ustalonego dla danego terenu;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu zabudowy, z wyjątkiem takich części zabudowy, nie tworzących kubatury, jak: balkony, loggie, tarasy, okapy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować zabudowę, z wyjątkiem takich części zabudowy, nie tworzących kubatury, jak: balkony, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
6) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć wysuwający się na pierwszy plan element architektoniczny, wyróżniający się wysokością, forma i barwą;
7) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element architektoniczny wyodrębniany z zabudowy wyrazistą forma, barwą lub detalem architektonicznym;
8) meblach miejskich – należy przez to rozumieć wszystkie elementy małej architektury miejskiej mające wpływ na ogólna estetykę przestrzeni miejskiej, umieszczone przede wszystkim w przestrzeniach publicznych;
9) dachy zielone - należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie budynku;
10) tarasy zielone – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię na stropie parkingu podziemnego;
11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
12) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, nastawione na przynoszenie dochodu;
13) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć stanowiska do parkowania samochodów, które mogą być grupowane w jednopoziomowe parkingi sytuowane na otwartym terenie, a także realizowane w formie zabudowy, w postaci garaży wolno stojących lub wbudowanych, lub parkingów jedno- lub wielopoziomowych, w tym także podziemnych;
14) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć ilość miejsc do parkowania samochodów (stanowisk postojowych) określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, wyrażoną w poniższej tabeli:

| funkcja | wskaźnik miejsc parkingowych | |
|---|---|---|
| | dla użytkowników (nie mniej niż) | dla obsługi (nie mniej niż) |
| mieszkania wbudowane w obiektach usługowych | 1 miejsce na 1 mieszkanie | - |
| obiekty sportu i rekreacji | 1 miejsce na 10 użytkowników | - |

| | | |
|---|---|---|
| oświata, nauka, wychowanie | 10 miejsc na 100 studentów, uczniów | 1 miejsca na 5 stanowisk pracy |
| pomocy społecznej: domy spokojnej starości, rencisty, domy dziennego pobytu, itp. | 5 miejsc na 10 łóżek lub 2 miejsca na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej | |
| usługi kultury | 1 miejsce + 1 miejsce na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej. | 1 miejsce na 2 stanowiska pracy |
| usługi handlu, gastronomii, zdrowia, rzemiosło, gabinety usługowe: lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, itp. | 1 miejsce + 1 miejsce na każde 30 $m^2$ powierzchni użytkowej | |
| usługi urzędowe: administracyjne, biurowe, bankowe, pocztowe, itp. | 1 miejsce + 1 miejsce na każde 50 $m^2$ powierzchni użytkowej | |
| hotele | 1 miejsce + 1 miejsce na każde 40 $m^2$ powierzchni użytkowej. | 1 miejsce na 2 stanowiska pracy |
| usługi serwisowo - naprawcze, inne | 1 miejsce + 1 miejsce na każde 100 $m^2$ powierzchni użytkowej | |

przy czym miejsca parkingowe na terenach przeznaczonych w planie pod inwestycje celu publicznego, w ilości określonej w uchwale, obejmują również miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 5

Zasady ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów;
2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników zintegrowanych z miejskim systemem informacji wizualnej;
3) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej;
4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
5) należy uwzględnić położenie części obszaru planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 – według decyzji nr KDH1/013/6037/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnych z dnia 18 lipca 1997 r., zmienionej decyzją DGiKGhg – 4731 – 40/6909/55581/11/NJ z dnia 15 grudnia 2011 r.

§ 6

1. Na terenie objętym planem:
   1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej;
   2) infrastrukturę techniczną należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub na terenach zieleni urządzonej, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania – na pozostałych terenach, wzdłuż dróg i granic działek budowlanych;

3) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
4) w przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącą infrastruktura techniczną, dopuszcza się jej przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji – stosownie do planowanego zagospodarowania;
5) oznaczone na rysunku planu lokalizacje infrastruktury technicznej wraz ze strefami maja charakter informacyjny; w przypadku likwidacji infrastruktury technicznej ustają związane z nią ograniczenia w użytkowaniu terenu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
      a) z istniejących wodociągów usytuowanych wzdłuż ulic: Warszawskiej, Żywicznej, Borowej, Krogulskiego,
      b) z wodociągu Ø 300 mm, zlokalizowanego poza obszarem planu, po stronie wschodniej, poprzez budowę wzdłuż publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, wodociągu głównego o średnicy Ø 200 mm,
      c) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż Ø 80 mm, dążąc do pierścieniowego układu opartego na istniejącym systemie zasilania,
      d) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
   2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
      a) do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż ul. Borowej, oraz do istniejącego kanału sanitarnego przebiegającego w terenach: MN.6, ZP.3, ZP.7, ZP.8, KDL.3, KDL. 5 i KDD.7,
      b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż Ø 200;
   3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej, lub poprzez zbiorniki wybieralne;
   4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy:
      a) do istniejącego kanału deszczowego zlokalizowanego wzdłuż ul. Borowej, do istniejącego kanału deszczowego przebiegającego w terenach MN.6, ZP.3, ZP.7, ZP.8, KDL.3, KDL. 5 i KDD.7,
      b) poprzez rozbudowę o kanały o średnicach nie mniejszych niż Ø 300 mm,
      c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach własnej działki poprzez retencję w miejscu (małe zbiorniki retencyjne) lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
      d) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych na wody opadowe (naziemnych lub podziemnych) w terenach oznaczonych symbolem ZP;
   5) zaopatrzenie w gaz ziemny - z istniejącej sieci gazowej, w tym:
      a) z gazociągu usytuowanego po zachodniej stronie projektowanych dróg lokalnych: KDL.1 i KDL.2, na wysokości terenów: ZP.1 i ZP.2,
      b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
   6) zaopatrzenie w energię cieplną:
      a) z miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy planu, po wybudowaniu sieci ciepłowniczej rozdzielczej o średnicach nie mniejszych niż 2x20 mm,
      b) zasilanie w energię cieplną z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej, poprzez jej rozbudowę, w tym o nowe stacje transformatorowe SN/nn i podziemną sieć rozdzielczą, przy czym:
   a) nowe stacje transformatorowe dopuszcza się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, na wydzielonych działkach lub jako stacje wbudowane, przy czym ustala się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty przeznaczenia podstawowego na terenach: MW i MN,
   b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem spełniania przez te źródła wymogów określonych w przepisach dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
8) zapewnienie telekomunikacji – poprzez sieci telekomunikacyjne bezprzewodowe lub przewodowe podziemne.

§ 7

1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu – na zasadach obowiązujących w gminie.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie zobowiązującymi w tym zakresie przepisach odrębnych w dostosowaniu do prowadzonej działalności.

§ 8

Przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stosuje się stawkę 30%

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.1, MW.2, MW.3, MW.4, MW.5, MW.6, MW.8, MW.9, MW.11, MW.12, MW.13, MW.14 i MW.15.

1. Tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
   1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym na wszystkich terenach dopuszcza się parkingi podziemne o powierzchni do 75% powierzchni danej działki budowlanej;
   3) wskaźnik intensywności zabudowy:
      a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW.1, MW.2, MW.4, MW.5, MW.6, MW.8, MW.9, MW.11, MW.12, MW.13 i MW.15 – od 0.8 do 2.0,
      b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MW.3 i MW.14 – od 0.8 do 2.2;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni każdej działki budowlanej;
   5) gabaryty zabudowy:
      a) szerokość budynku – nie więcej niż 20 m,
      b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1:1.5 do 1:5;
   6) wysokość zabudowy – od 5 do 8 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 30 m ponad średni poziom terenu na danej działce budowlanej, przy czym na terenach: MW.3 i MW.14, w miejscu dominant architektonicznych wskazanych na rysunku planu, nakazuje się wysokość zabudowy 11 kondygnacji, nie więcej niż 39 m ponad średni poziom terenu na danej działce budowlanej;
   7) dachy:
      a) kąt nachylenia połaci dachowych – do $5^{O}$,
      b) geometria dachów – dachy wielospadowe, symetryczne wobec rzutów budynków,
      c) dopuszcza się dachy zielone;
   8) elewacje:
      a) nakazuje się balkony, loggie lub półloggie – nie mniej niż 1 na każdy lokal mieszkalny,

b) nakazuje się stosować tynki w kolorach: białym i szarym przy czym dopuszcza się nie więcej niż 2 odcienie szarości,
c) dopuszcza się dodatkowo jeden kolor inny niż biały i szary, na powierzchni nie więcej niż 10% danej elewacji, stanowiący element identyfikacyjny dla danego zespołu zabudowy;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tymczasowej:
1) dopuszcza się zabudowę tymczasową związaną z realizacją nowej zabudowy na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od rozpoczęcia realizacji danej zabudowy do 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tej zabudowy;
2) gabaryty zabudowy tymczasowej:
a) wysokość – do 6 m,
b) szerokość – od 4 do 8 m,
c) długość – od 6 do 12 m.
4. Podział terenu na działki budowlane – przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej, przy czym:
1) minimalna wielkość działki: 0.40 ha;
2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m.
3) teren MW.11 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) dojazd i dojście – z publicznych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL lub KDD, przylegających do danego terenu;
2) dla terenu MW.11 - dodatkowo dopuszcza się dojazd z publicznej drogi zbiorczej znajdującej się po wschodniej stronie tego terenu, poza granicą planu;
3) dodatkowo dopuszcza się dojście:
a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.6 – z terenu KX/Up,
b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.7, MW.11, MW.13 – z publicznej drogi zbiorczej, znajdującej się po stronie wschodniej, poza granicą planu;
4) parkowanie samochodów:
a) miejsca parkingowe - w ilości nie mniejszej niż 1.5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny, na wydzielonych w ramach danego terenu parkingach nadziemnych lub w parkingach podziemnych, z uwzględnieniem lit. b,
b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy sytuować w poziomie terenu.

§ 10

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.7 i MW.10.

1. Tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
2) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 35% powierzchni terenu, przy czym na wszystkich terenach dopuszcza się parkingi podziemne o powierzchni do 40% powierzchni danego terenu;
3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 1.2 do 2.1;
4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni każdego terenu;
5) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż 80 m;
6) wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20 m ponad średni poziom terenu na danej działce budowlanej,
7) dachy:
a) dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od $38^{O}$ do $45^{O}$,
b) dopuszcza się dachy w formie tarasu, o kącie nachylenia połaci dachowych do $5^{O}$.
3. Każdy z terenów należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) dojazd i dojście - z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.5,
2) dodatkowo dla terenu MN.7 dopuszcza się dojście z publicznej drogi zbiorczej znajdującej się na wschód od tego terenu, poza granicą planu;

3) miejsca parkingowe - w ilości nie mniejszej niż 1.5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny, na wydzielonych w ramach terenu parkingach nadziemnych, w garażach wbudowanych oraz w parkingach podziemnych.

§ 11

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5 i MN.6.

1. Przeznaczenie terenów:
   1) tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z uwzględnieniem pkt. 2;
   2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KD\KX], przeznacza się pod ciągi pieszo-jezdne.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni każdej działki budowlanej;
   3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % powierzchni każdej działki budowlanej;
   4) wskaźnik intensywności zabudowy dla każdej działki budowlanej – od 0.2 do 1.2;
   5) zabudowa mieszkaniowa – w postaci domów wolno stojących, domów bliźniaczych lub domów szeregowych;
   6) zabudowa pomocnicza – w postaci wolno stojących budynków gospodarczych, w szczególności garaży;
   7) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 12 m do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym w budynkach o dwóch lub trzech kondygnacjach najwyższą kondygnację nakazuje się kształtować w postaci poddasza;
   8) wysokość zabudowy pomocniczej – nie więcej niż 8 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym w budynkach o dwóch kondygnacjach wyższą kondygnację nakazuje się kształtować w postaci poddasza;
   9) gabaryty zabudowy:
      a) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 20 m,
      b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1:1 do 1.8:1;
   10) gabaryty zabudowy pomocniczej:
      a) maksymalna szerokość budynku – od 4 do 8 m,
      b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1.5:1 do 1.8:1
   11) dachy:
      a) dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od $25^{O}$ do $40^{O}$, jednakowym dla wszystkich połaci na danym budynku,
      b) dopuszcza się doświetlenie przestrzeni poddasza lukarnami albo oknami połaciowymi, przy czym na dachu danego budynku nakazuje się kształtować lukarny albo okna połaciowe o wymiarach i proporcjach wzajemnie identycznych,
      c) kolorystyka dachu i obróbek blacharskich – w dowolnym odcieniu koloru czerwonego, brązowego lub szarego – jednakowa na wszystkich budynkach zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tymczasowej:
   1) dopuszcza się zabudowę tymczasową związaną z realizacją nowej zabudowy na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od rozpoczęcia realizacji danej zabudowy do 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tej zabudowy;
   2) gabaryty zabudowy tymczasowej:
      a) wysokość – do 6 m,
      b) szerokość – od 4 do 8 m,
      c) długość – od 6 do 12 m.
4. Podział terenu na działki budowlane – przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej, przy czym:
   1) dla zabudowy wolno stojącej – minimalna wielkość działki budowlanej: 0.05 ha, a minimalna szerokość frontu działki: 15 m,

2) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna wielkość działki budowlanej: 0.04 ha, a minimalna szerokość frontu działki: 10 m,
3) dla zabudowy szeregowej – minimalna wielkość działki budowlanej: 0.03 ha, a minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
4) kąt pomiędzy granicą nowowydzielonych działek, a linią rozgraniczającą od strony drogi publicznej lub wewnętrznej, przy której znajdują się te działki – nie mniejszy niż $70^{O}$.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) dojazd i dojście – z publicznych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL lub KDD, przylegających do danego terenu, bezpośrednio z tych dróg lub przez tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, przylegające do danego terenu zabudowy;
2) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ur.

1. Teren przeznacza się pod usługi ponadlokalne w szczególności usługi oświaty.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
2) powierzchnia zabudowy– nie więcej niż 30% powierzchni terenu,
3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0.5 do 1.05,
4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni terenu,
5) gabaryty zabudowy:
a) maksymalna szerokość budynku – nie więcej niż 30 m,
b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1:1.5 do 1:5
6) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji, nie więcej niż 15m ponad średni poziom terenu;
7) dachy:
a) kąt nachylenia połaci dachowych – do $30^{O}$,
b) dopuszcza się dachy o przekrojach krzywoliniowych;
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tymczasowej:
1) dopuszcza się zabudowę tymczasową:
a) związaną z realizacją nowej zabudowy na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od rozpoczęcia realizacji nowej zabudowy do 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tej zabudowy,
b) związaną z imprezami organizowanymi na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od 14 dni przed rozpoczęciem danej imprezy do 14 dni po zakończeniu tej imprezy, jednak łącznie nie dłużej niż 60 dni;
2) gabaryty zabudowy tymczasowej:
a) wysokość – do 15 m,
b) szerokość – nie więcej niż 25 m,
c) długość – nie więcej niż 50 m.
4. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) dojazd i dojście – z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.5,
2) miejsca parkingowe – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 14.

§ 13

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Up.1, Up.2 i Up.3.

1. Tereny przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi publiczne.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Up.1 nakazuje się lokalizować przedszkole;
2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Up.2 nakazuje się lokalizować usługi publiczne lokalne, takie jak: usługi zdrowia, kultury lub oświaty;
3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem Up.3 nakazuje się lokalizować żłobek;
4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

5) powierzchnia zabudowy:
   a) dla terenów: Up.1 i Up.3 - nie więcej niż 20% powierzchni danego terenu,
   b) dla terenu Up.2 - nie więcej niż 35% powierzchni terenu;
6) wskaźnik intensywności zabudowy terenu:
   a) dla terenów Up.1 i Up.3 - od 0.2 do 0.4,
   b) dla terenu Up.2 - od 0.5 do 1.05;
7) gabaryty zabudowy:
   a) maksymalna szerokość budynku – nie więcej niż 30 m,
   b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1:1.5 do 1:5;
8) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni danego terenu,
9) wysokość zabudowy:
   a) dla terenów: Up.1 i Up.3 – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m ponad średni poziom danego terenu,
   b) dla terenu Up.2 - do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m ponad średni poziom terenu;
10) dachy:
   a) kąt nachylenia połaci dachowych – do $30^{O}$,
   b) dopuszcza się dachy o przekrojach krzywoliniowych,
   c) dopuszcza się dachy zielone.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tymczasowej:
   1) dopuszcza się zabudowę tymczasową:
      a) związaną z realizacją nowej zabudowy na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od rozpoczęcia realizacji nowej zabudowy do 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tej zabudowy,
      b) związaną z imprezami organizowanymi na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od 14 dni przed rozpoczęciem danej imprezy do 14 dni po zakończeniu tej imprezy, jednak łącznie nie dłużej niż 60 dni;
   2) gabaryty zabudowy tymczasowej:
      a) wysokość – do 15 m,
      b) szerokość – nie więcej niż 25 m,
      c) długość – nie więcej niż 50 m.
4. Każdy z terenów należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dostępność komunikacyjna – z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.5, a dla terenu Up.1 – także z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2;
   2) miejsca parkingowe – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 14.

§ 14

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8 i U.9.

1. Przeznaczenie terenów:
   1) tereny przeznacza się pod usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych;
   2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KS], przeznacza się pod parkingi.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   2) wskaźnik intensywności zabudowy dla każdego z terenów – od 0.5 do 1.5;
   3) powierzchnia zabudowy:
      a) dla terenów: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7 i U.8 – nie więcej niż 50% powierzchni danego terenu,
      b) dla terenu U.9 - nie więcej niż 75% powierzchni terenu;
   4) powierzchnia biologicznie czynna:
      a) dla terenów: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7 i U.8 – nie mniej niż 25% powierzchni danego terenu,
      b) dla terenu U.9 - nie mniej niż 10 % powierzchni terenu;

5) wysokość zabudowy:
   a) na terenach: U.1, U.2 i U.3 – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m ponad średni poziom danego terenu,
   b) na terenach: U.4, U.5, U.6, U.7, U.8 i U.9 – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m ponad średni poziom danego terenu;
6) gabaryty zabudowy dla terenów: U.1, U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7 i U.8:
   a) maksymalna szerokość budynku – nie więcej niż 50 m,
   b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1:1.25 do 1:5;
7) gabaryty zabudowy dla terenu U.9:
   a) maksymalna szerokość budynku – nie więcej niż 100 m,
   b) stosunek długości do szerokości budynku – od 1:1 do 1:1.5;
8) dachy:
   a) kąt nachylenia połaci dachowych – do $30^{O}$,
   b) dopuszcza się dachy o przekrojach krzywoliniowych,
   c) dopuszcza się dachy zielone;
9) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:
   a) łączna powierzchnia reklam, szyldów lub znaków handlowych na danej elewacji – nie większa niż 25% ogółu powierzchni tej elewacji,
   b) zakazuje się lokalizacji reklam, szyldów lub znaków handlowych, powyżej krawędzi okapu lub górnej krawędzi elewacji, w tym na dachach lub kominach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tymczasowej:
   1) dopuszcza się zabudowę tymczasową związaną z realizacją nowej zabudowy na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od rozpoczęcia realizacji danej zabudowy do 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tej zabudowy;
   2) gabaryty zabudowy tymczasowej:
      a) wysokość – do 6 m,
      b) szerokość – od 4 do 8 m,
      c) długość – od 6 do 12 m.
4. Podział terenu na działki budowlane:
   1) dla terenów: U.1, U.2 i U.3 – minimalna wielkość działki budowlanej: 0.15 ha, a minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
   2) każdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U.4, U.5, U.6, U.7, U.8 i U.9, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dojazd i dojście – z publicznych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ i KDL lub KDD, przylegających do danego terenu, bezpośrednio z tych dróg lub przez tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, przylegające do danego terenu zabudowy;
   2) dla terenu U.2 – dodatkowo dopuszcza się dojazd i dojście z ulicy Warszawskiej, znajdującej się po zachodniej stronie terenu, poza granicą planu;
   3) dla terenów: U.1, U.2, U.4 i U.5 – dodatkowo dopuszcza się dojście z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, znajdującej się po stronie północnej lub zachodniej, poza granicą planu;
   4) dla terenu U.7 – dodatkowo dopuszcza się dojście z publicznej drogi zbiorczej, znajdującej się po stronie wschodniej, poza granicą planu.
6. parkowanie samochodów:
   a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U.1, U.2 i U.3, nakazuje się miejsca parkingowe wyłącznie w postaci parkingów w poziomie terenu, o nawierzchni utwardzonej,
   b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U.4 i U.5, nakazuje się miejsca parkingowe w postaci parkingów w poziomie terenu, o nawierzchni utwardzonej, zlokalizowanych w obrębie terenów wydzielonych [KS], oraz miejsca parkingowe zlokalizowane w parkingach podziemnych.
   c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U.6, U.7 i U.8, nakazuje się miejsca parkingowe w postaci parkingów w poziomie terenu, o nawierzchni utwardzonej, zlokalizowanych w obrębie terenów wydzielonych [KS], lub miejsca parkingowe zlokalizowane w parkingach podziemnych.

d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.9 nakazuje się miejsca parkingowe zlokalizowane w parkingu podziemnym lub w wielopoziomowym parkingu nadziemnym;
e) ilość miejsc parkingowych – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 14.

§ 15

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4, ZP.5, ZP.6, ZP.7 i ZP.8.

1. Przeznaczenie terenów:
   1) tereny przeznacza się pod zieleń urządzoną – parki osiedlowe;
   2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [ZPi], przeznacza się pod zieleń izolacyjną.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
   1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% ogółu powierzchni danego terenu;
   2) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych, a także obiektów i urządzeń służących rekreacji dzieci i osób dorosłych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem [ZPi] , wydzielonych z terenów ZP.1 i ZP.8;
   3) na terenach oznaczonych symbolem [ZPi] , wydzielonych z terenów: ZP.1 i ZP.8:
      a) nakazuje się sytuowanie zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej, kształtowanej z gatunków stałozielonych,
      b) dopuszcza się ciągi piesze, a także obiekty lub urządzenia służące rekreacji osób dorosłych,
      c) zakazuje się obiektów i urządzeń służących rekreacji dzieci;
   4) na terenach: ZP.1, ZP.3, ZP.4, ZP.5 i ZP.7, nakazuje się kształtowanie ścieżek rowerowych o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 2.5 m, przy czym dopuszcza się ich zintegrowanie z ciągami pieszymi;
   5) na terenach: ZP.4, ZP.5 i ZP.8 nakazuje się kształtowanie ścieżek rowerowych w ciągu drogi historycznej, o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, o nawierzchni szutrowej;
   6) zakazuje się grodzenia terenów.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) dojazd i dojście z publicznych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL lub KDD, przylegających do danego terenu,
   b) dla terenów: ZP.6 i ZP.8 dodatkowo dopuszcza się dojazd i dojście z przyległych do danego terenu dróg publicznych położonych poza granicą obszaru planu.

§ 16

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZPi.1, ZPi.2 i ZPi.3.

1. Tereny przeznacza się pod zieleń urządzoną – zieleń izolacyjną.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
   1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% ogółu powierzchni danego terenu;
   2) nakazuje się lokalizowanie zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej, składającej się z gatunków stałozielonych;
   3) dopuszcza się ciągi piesze, a także obiekty lub urządzenia służące rekreacji osób dorosłych;
   4) zakazuje się obiektów i urządzeń służących rekreacji dzieci;
   5) zakazuje się grodzenia terenów.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dojazd i dojście z publicznych dróg: KDL lub KDD, przylegających do danego terenu;
   2) dodatkowo dopuszcza się dojście:
      a) do terenu ZPi.3 – z publicznej drogi głównej KDG,
      b) do terenu ZPi.2 – z publicznej drogi zbiorczej KDZ,
      c) do terenu ZPi.1 – z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, znajdującej się po północnej stronie terenu, poza granicą planu.

§ 17
Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD

1. Przeznaczenie terenu:
   1) teren przeznacza się pod ogrody działkowe, z uwzględnieniem pkt 2;
   2) teren wydzielony oznaczony na rysunku planu symbolem [KD/KX], przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny;
2. Zasady zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% ogółu powierzchni terenu;
   2) zakazuje się lokalizowania budynków;
   3) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z docelowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: altany działkowe, wiaty;
   4) wysokość zabudowy – do 5 m;
   5) gabaryty zabudowy:
      a) maksymalna szerokość – nie więcej niż 6 m,
      b) stosunek długości do szerokości zabudowy – od 1:1 do 1:1.66;
   6) dachy – dwuspadowe lub pulpitowe, o kącie nachylenia połaci nie większym niż $30^0$.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dojazd i dojście z publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, przez drogę wewnętrzną KDW.7.
   2) dodatkowo dopuszcza się dojazd i dojście z zaplanowanej publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, znajdującej się po północnej stronie terenu, poza obszarem planu, z wjazdem na ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem [KD/KX].

§ 18
Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/Up.

1. Przeznaczenie terenu:
   1) teren przeznacza się pod publiczny plac dla pieszych z udziałem usług publicznych lokalnych, z uwzględnieniem pkt 2;
   2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZPi], przeznacza się pod zieleń izolacyjną.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10% ogółu powierzchni terenu,
   2) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZPi], nakazuje się lokalizowanie zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej, składającej się z gatunków stałozielonych;
   3) na całym terenie, z wyjątkiem terenu wydzielonego [ZPi], dopuszcza się parking podziemny zintegrowany z parkingiem podziemnym na terenie U.9, ;
   4) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury w postaci rzeźb, instalacji artystycznych, itp., a także innych mebli miejskich;
   5) nawierzchnię ścieżki rowerowej nakazuje się kształtować z użyciem materiałów luminescencyjnych;
   6) dopuszcza się zabudowę w postaci wieży widokowej, przy czym:
      a) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
      b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0.1 do 0.25,
      c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
      d) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji, nie więcej niż 39 m ponad poziom terenu, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje kubaturowe i nie więcej niż 2 tarasy widokowe,
      e) dachy – w postaci tarasów, o nachyleniu połaci do $5^0$,
      f) w kondygnacjach kubaturowych dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych lokalnych w zakresie kultury, rekreacji lub administracji publicznej;
      g) dodatkowo dopuszcza się kondygnację podziemną zintegrowaną z parkingiem podziemnym;
   7) zakazuje się lokalizowania reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tymczasowej:
   1) dopuszcza się zabudowę tymczasową:

a) związaną z realizacją nowej zabudowy na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od rozpoczęcia realizacji nowej zabudowy do 14 dni po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie tej zabudowy,
b) związaną z imprezami organizowanymi na terenie, na okres nie dłuższy niż liczony od 14 dni przed rozpoczęciem danej imprezy do 14 dni po zakończeniu tej imprezy, jednak łącznie nie dłużej niż 60 dni;

2) gabaryty zabudowy tymczasowej:
a) wysokość – do 15 m,
b) szerokość– nie więcej niż 25 m,
c) długość – nie więcej niż 50 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
1) dojazd i dojście – z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.6;
2) dodatkowo – dojście z publicznej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, a także z publicznej drogi zbiorczej znajdującej się po wschodniej stronie obszaru planu, poza tym obszarem.

§ 19

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.

1. Teren przeznacza się pod część publicznej drogi głównej, w szczególności pod zjazd będący fragmentem dwupoziomowego skrzyżowania publicznej drogi głównej planowanej po południowej stronie obszaru planu, z ul. Warszawską znajdującą się po zachodniej stronie obszaru planu.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
2) dwie odrębne jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m każda;
3) chodniki – co najmniej jeden przy każdej z dróg;
4) ścieżki rowerowe – zgodnie z rysunkiem planu;
5) dopuszcza się elementy kanalizacji deszczowej, w szczególności zbiorniki retencyjne.

§ 20

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ.

1. Teren przeznacza się pod publiczną drogę zbiorczą.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 40 m;
2) dwie odrębne jezdnie, o szerokości nie mniejszej niż 7 m każda;
3) chodniki – po obydwu stronach drogi, o szerokości nie mniejszej niż 2 m każdy;
4) ścieżki rowerowe – zgodnie z rysunkiem planu, po obydwu stronach drogi, przy czym dopuszcza się ich zintegrowanie z chodnikami;
5) przystanki autobusowe – w miejscach wyznaczonych na rysunku planu, z zatokami dla autobusów i wiatami dla pasażerów;
6) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych.

§ 21

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5, KDL.6 i KDL.7.

1. Przeznaczenie terenów:
1) tereny przeznacza się pod publiczne drogi lokalne;
2) tereny wydzielone, oznaczone symbolem [KS], przeznacza się pod parkingi.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12 m;
2) szerokość jezdni:
a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.4 i KDL.5 – nie mniej niż 7 m,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.6 i KDL.7 – nie mniej niż 6 m;

3) chodniki – po obydwu stronach każdej z dróg, o szerokości nie mniejszej niż 2 m każdy, przy czym dla terenów: KDL.1, KDL.2, KDL.5, KDL.6 i KDL.7, na odcinkach o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 20 m, z wyjątkiem terenów wydzielonych oznaczonych symbolem [KS], nakazuje się chodniki o szerokości nie mniejszej niż 4 m każdy, z zielenią urządzoną oraz małą architekturą w postaci mebli miejskich;
4) ścieżki rowerowe – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym nakazuje się ich zintegrowanie z chodnikami;
5) miejsca parkingowe:
   a) dopuszcza się wyłącznie w terenach wydzielonych, oznaczonych symbolem [KS],
   b) nakazuje się sytuować prostopadle do krawędzi jezdni,
   c) nakazuje się sadzenie drzew pomiędzy miejscami parkingowymi, w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każde 8 miejsc parkingowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu.

§ 22

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6 i KDD.7.

1. Przeznaczenie terenów:
   1) tereny przeznacza się pod publiczne ulice dojazdowe;
   2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KS], przeznacza się pod parkingi.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) szerokość jezdni:
      a) dla terenów: KDD.1, KDD.2, KDD.3 i KDD.4 – nie mniej niż 5 m,
      b) dla terenów: KDD.5, KDD.6 i KDD.7 – nie mniej niż 6 m.
3. chodniki – po obydwu stronach jezdni, każdy o szerokości nie mniejszej niż 2m;
4. miejsca parkingowe:
   1) dopuszcza się wyłącznie w terenach wydzielonych oznaczonych symbolem [KS],
   2) nakazuje się sytuować prostopadle do krawędzi jezdni,
   3) nakazuje się sadzenie drzew pomiędzy miejscami parkingowymi, w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każde 8 miejsc parkingowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu.

§ 23

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.1, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6 i KDW.7.

1. Tereny przeznacza się pod drogi wewnętrzne.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
   1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 7 m;
   2) szerokość jezdni – nie mniej niż 5 m;
   3) zakazuje się miejsc parkingowych;
   4) na terenie KDW.7, po wschodniej stronie jezdni, nakazuje się chodnik o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 24

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E.1, E.2, E.3, E.4, E.5 i E.6.

1. Tereny przeznacza się pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetyczną, w szczególności pod wolno stojące stacje transformatorowe SN/nn i podziemne sieci rozdzielcze.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd i dojście – z publicznych dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL lub KDD, przylegających do danego terenu.

§ 25

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.

1. Teren przeznacza się pod infrastrukturę techniczną – ciepłowniczą, w szczególności pod istniejący węzeł cieplny.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej:
   1) dojazd i dojście – z terenu publicznej drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ;
   2) dodatkowo – dojście z terenu KX/Up.

## 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.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa
Andrzej Dec

UZASADNIENIE
do uchwały LII/1208/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2017 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 165/4/2008-I „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie.

Projekt planu Nr 165/4/2008 „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXI/489/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 kwietnia 2008 r., która dotyczy obszaru, o powierzchni około 98 ha, położonego przy północnej granicy miasta, na wschód od ulicy Warszawskiej. Projekt został w takim zakresie opracowany, uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu. Z uwagi na brak zgodności planowanego zagospodarowania terenu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, czasowo wyłączono z opracowania tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 12 ha.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu Nr 165/4/2008 – I „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie obejmuje teren o powierzchni około 86 ha.

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zieleń urządzoną, ogrody działkowe, komunikację (drogi publiczne i wewnętrzne oraz plac dla pieszych z udziałem usług publicznych lokalnych) i infrastrukturę techniczną.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium określa kierunki zagospodarowania przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, zieleń urządzoną i ogrody działkowe.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu, zostaje on przedłożony do uchwalenia.

Uzasadnienie do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 165/4/2008-I „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie
*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073)*

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust.3 ustawy.

*art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12*

- Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W dniu 11 czerwca 2008 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 165/4/2008- „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 6 wniosków.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowywało projekt) dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W lipcu 2017 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu Nr 165/4/2008 „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie do właściwych instytucji i organów, w tym do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt ten wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy. Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 września 2017 r. do 13 października 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 5 września 2017 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. W dniu 12 października 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu Nr 165/4/2008 „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie, w wyznaczonym terminie, wpłynęły 3 uwagi.

Ze względu na brak zgodności części terenów objętych projektem planu ze Studium, zdecydowano o podzieleniu obszaru objętego opracowaniem planu na dwie części. Pierwszą część projektu planu zgodną z kierunkami zagospodarowania obowiązującego Studium przedstawia się wraz z załącznikami do uchwalenia przez Radę Miasta Rzeszowa.

*art. 1 ust. 3*

- W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art. 1 ust. 3 ustawy. Świadczy o tym wyłożenie projektu do publicznego wglądu, które zapewniło uwzględnienie interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły głównie realizacji ciągów komunikacyjnych.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Ponieważ teren objęty projektem planu stanowi fragment większego planowanego zespołu zabudowy, analizy przestrzenne odnosiły się do obszaru, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Uzasadnienie zawiera odniesienia do tego obszaru.

Teren objęty projektem planu stanowi część większego obszaru, położonego pomiędzy ulicą Warszawską, ulicą Krogulskiego oraz planowanymi publicznymi drogami: główną drogą ruchu przyspieszonego tzw. Drogą Północną i drogą zbiorczą.

Na terenie planu znajdują się skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicach Żywicznej, Warszawskiej i Borowej. Kolejne skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstają w tym rejonie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

W stanie istniejącym działki budowlane wydzielane są wzdłuż wąskich dróg wewnętrznych stanowiących dawne dojazdy do pól. Sposób zagospodarowania terenów został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów – prywatne wąskie i długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe. W północnowschodniej części planu znajdują się istniejące ogródki działkowe im. Puchalskiego. Istniejące zagospodarowania ww. obszaru wymagają uporządkowania w oparciu o plan miejscowy.

*art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2*

- W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinna, zabudowę usługową, zieleń urządzoną, ogrody działkowe, komunikację (drogi publiczne i wewnętrzne) i infrastrukturę techniczną.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zostały zaprojektowane przy istniejących już skupiskach domów mieszkalnych jednorodzinnych. Teren ten został oddzielony pasem zieleni od projektowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej. Na osiedlu wielorodzinnym został zaprojektowany kompleks usług publicznych, tj. szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek oraz szkoła ponadpodstawowa. Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych, zlokalizowane zostały wzdłuż planowanej głównej drogi zbiorczej.

W projekcie planu ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenów biologicznie czynnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne linie zabudowy). Ustalono również parametry zabudowy - budynki do 39,0 m wysokości i dachy o różnym nachyleniu w zależności od rodzaju budynku.

*art. 1 ust. 2 pkt 7*

- W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W szczególności dotyczy to rozmieszczenia i wielkości kwartałów zabudowy oraz projektowanego przebiegu dróg, stanowiących dojazdy do działek budowlanych. W granicach projektu planu znajduje się relatywnie duży areał gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Rzeszów oraz Skarbu Państwa.

*art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13*

- W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez rozbudowę istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej. Określono minimalne parametry sieci, ich planowane przebiegi i powiązanie z systemem zewnętrznym.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci

wodociągowej. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Dla potrzeb opracowania planu sporządzono bilans wody na podstawie wskaźników jednostkowych zapotrzebowania wody (w oparciu o wskaźniki w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody). Na podstawie bilansu wody dla potrzeb planu dobrano średnice planowanej sieci wodociągowej.

Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogami lokalnymi, wyprowadzającymi ruch w kierunku centrum miasta i w kierunku sąsiadujących gmin. Projekt ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

*art. 1 ust. 4 pkt 3*

- *Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych. Drogi wewnętrzne* i publiczne dojazdowe posiadają uspokojony charakter ruchu – stanowią dojazdy do małych zespołów zabudowy i służyły będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. W pasach terenów przeznaczonych pod drogi lokalne nakazuje się urządzenie chodników po obydwu stronach drogi.
- Określono tereny dla realizacji ścieżek rowerowych w drodze głównej, w drodze zbiorczej i w drogach lokalnych oraz w terenach zieleni urządzonych.

*art. 1 ust. 4 pkt 1*

- Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz z planowanego zagospodarowania. Przewiduje się przekształcenie monofunkcyjnego obszaru tej części miasta w obszar wielofunkcyjny, co ograniczy przemieszczanie się mieszkańców (powstaną nowe miejsca pracy w zabudowie usługowej i przemysłowej). Ponadto mieszkańcy nowych terenów zabudowy korzystać będą z istniejącej (powstającej) infrastruktury transportowej. Dogęszczenie terenów wpłynie korzystnie na poprawę rentowności przewozów.

*art. 1 ust. 2 pkt 3*

- Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony:

> ochrony powietrza, poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i mediów grzewczych, nie pogarszających stanu środowiska, zakaz lokalizacji przedsięwzięć należących do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

> ochrony środowiska wodnego, poprzez objęcie całego obszaru zabudowanego zorganizowanym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający brak niekorzystnego oddziaływania na środowisko wodno – gruntowe,

> ochrony gruntów, poprzez nakaz gromadzenia odpadów i ich usuwania w sposób zapewniający ochronę środowiska, w szczególności gleb, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

> ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu planu,

> ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, pomimo przyrostu powierzchni sztucznych powodujących podwyższenie temperatury.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych przekroczenie standardów

jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. Najbardziej widocznym oddziaływaniem przekształcającym środowisko jest ubytek powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie terenów zabudowanych na terenach dotychczas otwartych.

- Przeważająca część terenu projektu planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 – „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów". W związku z tym zagospodarowanie tego terenu wymaga zapewnienia ochrony środowiska wodno – gruntowego przed zanieczyszczeniem. Przyjęte rozwiązania dotyczące sposobu odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych mają na celu zapewnienie ochrony środowiska wodno – gruntowego.

- W granicach projektu planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną *na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*

*art. 1 ust. 2 pkt 4*

- Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

- Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Od północy omawiany teren graniczy z zaplanowaną (w obowiązującym mpzp Nr 164/3/2008) drogą publiczną klasy GP. Będzie to droga przechodząca wzdłuż północnej granicy miasta (na znacznym swym odcinku), łącząca się z drogą krajową Nr 94 na (zachodnie tereny miasta) oraz z tą samą drogą krajową na terenie gminy Krasne.

Stanowiąca zachodnią granicę projektu planu ul. Warszawska jest źródłem znaczącej uciążliwości spowodowanej hałasem komunikacyjnym. Sąsiedztwo zaplanowanej publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego od północy, drogi zbiorczej od zachodu i projektowanej drogi głównej od południa daje podstawę do prognozowania utrzymanie tej uciążliwości. W sąsiedztwie tych dróg w projekcie planu zlokalizowano tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zieleni izolacyjnej oraz tereny zieleni urządzonej. Na fragmencie będą to również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sąsiadującej z zaplanowana drogą główną od zachodu wymagać będą ochrony przed hałasem.

Projekt planu zakazuje na tym terenie lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla zachowania odpowiednich standardów życia mieszkańców w tym terenie, projekt planu nakazuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę. Konieczna będzie również rozbudowa sieci elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, a udostępnionej przez RZGW w Krakowie) ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

- *W projekcie planu wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych. Stosownie do* wymogów ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

*art. 1 ust. 2 pkt 6*

- W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest średnia, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania. W celu poprawy walorów ekonomicznych przestrzeni przeznacza się tereny pod zabudowę usługową w wzdłuż drogi zbiorczej.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

- W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej.

*art. 1 ust. 2 pkt 9*

- W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty użyteczności publicznej, zieleń ogólnodostępną i komunikację.

*art. 1 ust. 4 pkt 4*

- Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym już w 2000 r. określono je jako korzystne do zabudowy. Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zarówno z powyższych dokumentów jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowych terenów osiedla Staromieście, co uzasadniono powyżej.

Tereny objęte projektem planu od kilkudziesięciu lat przewidywane były do zabudowy, co wynika z ich stosunkowo korzystnego położenia wzdłuż projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego tzw. Drogi Północnej.

*Uchwalenie planu miejscowego zablokuje chaotyczną zabudowę terenu w oparciu* o indywidualne decyzje, umożliwiając jego zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

- Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013" dla miasta Rzeszowa *„stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych."*

Zgodnie z „ Założeniami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych":

*„przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.:*

*1) Przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*2) Istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych ( wz i pozwoleń).*

*3) Przygotowania planistycznego terenów:*

- *jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,*
- *pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,*
- *pod inwestycje celu publicznego,*
- *dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,*
- *dla obszarów przestrzeni publicznej,*
- *obszarów na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,*
- *dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.*

*4) Potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności*

*komunikacyjnej.*
*5) Możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu. „*
Projekt planu spełnia warunki pkt 2 i 4, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

- Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów, budowę dróg, które wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Natomiast korzyści finansowe pojawią się w późniejszych okresach. Gmina uzyska stałe dochody *z tytułu podatku od nieruchomości: od gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością* gospodarczą. Podatki te wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/1208/2017
RADY MIASTA RZESZOWA z dnia 12 grudnia 2017 r.

# ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 165/4/2008-I „Staromieście-Zagórze" w Rzeszowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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:

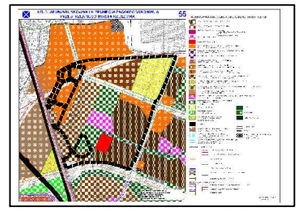
a) środki Unii Europejskiej,
b) kredyt bankowy,
c) emisja obligacji komunalnych,
d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 165/4/2008 - I "STAROMIEŚCIE - ZAGÓRZE" W RZESZOWIE

## SKALA 1 : 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LII/1208/2017 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 12 GRUDNIA 2017 r.
W SPRAWIE UCHWALENIA MPZP NR 165/4/2008 - I "STAROMIEŚCIE - ZAGÓRZE" W RZESZOWIE



GRANICA MPZP NR 165/4/2008 - I [...] NA TLE OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM [...] MIASTA RZESZOWA
skala 1:10000

LEGENDA -
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU MPZP NR 165/4/2008 - I [...]
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
- LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE
- da — DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE
- aa — AKCENTY ARCHITEKTONICZNE
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Ur — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PONADLOKALNE
- Up — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUGI KOMERCYJNE Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PUBLICZNYCH
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PARKI OSIEDLOWE
- ZPi — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - ZIELEŃ IZOLACYJNA
- ZD — TEREN OGRODU DZIAŁKOWEGO
- KX/Up — TEREN PUBLICZNEGO PLACU DLA PIESZYCH Z UDZIAŁEM USŁUG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDG — TEREN PUBLICZNEJ DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ — TEREN PUBLICZNEJ DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
- KDD — TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- E — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYCZNEJ
- C — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - CIEPŁOWNICZEJ
- [KD/KX] — WYDZIELONE TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- [KS] — WYDZIELONE TERENY PARKINGÓW
- [ZP] — WYDZIELONE TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- [ZPi] — WYDZIELONE TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ODCINKI DROGI HISTORYCZNEJ DO UWZGLĘDNIENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ
- SCHEMAT ROZMIESZCZENIA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH W TERENACH ZIELENI URZĄDZONEJ
- SCHEMAT ROZMIESZCZENIA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH W CIĄGACH KOMUNIKACYJNYCH - W GRANICACH PLANU
- LOKALIZACJE PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH - W GRANICACH PLANU

LEGENDA -
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- MN/U — TERENY WYŁĄCZONE Z OBSZARU MPZP NR 165/4/2008 - I [...]
- GRANICA MIASTA RZESZOWA
- GZWP 425 — GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 425
- 290 — RZĘDNE PASA NALOTÓW NA LOTNISKO RZESZÓW - JASIONKA (m n.p.m.)
- ISTNIEJĄCA SŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA 15 / 0.4 kV BudCO (WO)
- OSIE ISTNIEJĄCYCH LINII NAPOWIETRZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV WRAZ ZE STREFAMI BEZPIECZEŃSTWA
- OSIE ISTNIEJĄCYCH LINII KABLOWYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ORIENTACYJNE GRANICE CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH POZA GRANICĄ PLANU - W POWIĄZANIU Z TERENAMI KOMUNIKACJI NA OBSZARZE PLANU
- SCHEMAT ROZMIESZCZENIA ŚCIEŻEK ROWEROWYCH W CIĄGACH KOMUNIKACYJNYCH - POZA GRANICAMI PLANU
- LOKALIZACJE PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH - POZA GRANICAMI PLANU

0 10 25 50 75 100 200 300 400 500m

POTWIERDZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ MAPY
Z ORYGINAŁEM ZNAJDUJĄCYM SIĘ W GRODZKIM
OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE - KOPII SPORZĄDZONEJ
NA LICENCJI NR GE.6642.879.2017_186301_1_CL0
W DNIU 20.01.2017 r.

0 10 25 50 75 100 200 300 400 500m