

**Uchwała Nr XXXII/529/2008**  
**Rady Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 29 kwietnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 152/7/2007 uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto 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 w związku z art. 27 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 Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

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

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę Nr 152/7/2007 uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie uchwałą Nr LII/35/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 lutego 2006 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 9, poz. 149, z dnia 23 lutego 2006 r., zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik **nr 1** do uchwały;
- 2) rysunek zmienianego planu, o którym mowa w ust. 1 niniejszej uchwały, w skali 1:1000, będący integralną częścią zmiany planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik **nr 2** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik **nr 3** do uchwały.

**§ 2**

1. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. **4,60** ha, położony w centrum miasta, na prawym brzegu rzeki Wisłok, w rejonie ul. Karowej i ul. Kopisty w Rzeszowie, ograniczony:

- 1) od północy – ul. Kopisty;
- 2) od wschodu – ul. Rejtana;
- 3) od południa i zachodu - drogą publiczną lokalną.

2. Obszar objęty zmianą planu oznaczono na rysunku uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisty w Rzeszowie.

### § 3

W uchwalonym, w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO, Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisty w Rzeszowie, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) pkt 2 – 4 otrzymują brzmienie:

„2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/A-MZ-Z**, o łącznej powierzchni ok. 0,30 ha, pod usługi komercyjne, w tym hotelowe, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, kultury, administracji oraz handlu, a także parking podziemny;

3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/A-Z**, o powierzchni ok. 0,11 ha, pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, administracji oraz handlu, a także parking podziemny;

4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/K**, o powierzchni ok. 0,11 ha, pod usługi komercyjne, w szczególności kultury, handlu, gastronomii i administracji, a także parking podziemny.”;

b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP**, o powierzchni ok. 0,12 ha, pod publiczne ciągi piesze i plac ogólnodostępny z zielenią urządzoną.”;

2) w § 4 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Na terenie objętym planem dopuszcza się poziom hałasu w środowisku jak 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.”;

3) § 6 otrzymuje brzmienie:

„1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1UC/MZ-K-S**, **2UC/MZ-K-S** i **3UC/MZ-K-S**, o łącznej powierzchni ok. **2,56** ha, przeznacza się pod usługi komercyjne, w szczególności: hotelowe, kultury, sportu oraz handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, a także parkingi podziemne, z dopuszczeniem wielopoziomowych, oraz urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 – 4.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

1) obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

2) linie podziału wewnętrznego, wyznaczające tereny o różnych zasadach zabudowy wewnątrz obszarów określonych liniami rozgraniczającymi - zgodnie z rysunkiem planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;

4) ogranicza się powierzchnię sprzedaży w każdym ze sklepów do 2.000 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem łączenia tych powierzchni między kondygnacjami, jako jednego sklepu;

5) w poziomie parteru dopuszcza się możliwość lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, przy czym łączna ich powierzchnia nie powinna przekroczyć 15% ogólnej powierzchni sprzedaży, liczonej w odniesieniu do powierzchni oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UC/MZ-K-S**, **2UC/MZ-K-S** i **3UC/MZ-K-S**;

6) powierzchnia przeznaczona pod funkcje handlowe – nie większa niż 55% powierzchni całkowitej obiektów lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UC/MZ-K-S**, **2UC/MZ-K-S** i **3UC/MZ-K-S**;

7) zakazuje się grodzenia terenu, z dopuszczeniem grodzenia terenu w ciągu linii zabudowy wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku symbolem **1KDL**;

- 8) nakazuje się przeznaczenie co najmniej 1.000 m<sup>2</sup> pod zielenią urządzoną (biologicznie czynną), z dopuszczeniem lokalizacji 50% powierzchni tej zieleni na dachach niższych kondygnacji zabudowy;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy - w granicach od 2,25 do 3,15, liczony sumarycznie dla wszystkich terenów określonych w niniejszym paragrafie;
- 10) powierzchnia zabudowy w poziomie parteru – nie mniejsza niż 18.000 m<sup>2</sup>;
- 11) nakazuje się zapewnienie dostępu do publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX**, od strony ul. Kopisty pod budynkiem, na odcinku oznaczonym na rysunku planu literami E-E1 oraz E-C2, o szerokości nie mniejszej niż 18 m i o wysokości w świetle nie mniejszej niż 6 m, licząc od poziomu terenu;
- 12) ustala się szczegółowe zasady zabudowy w poziomie I piętra nad terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **KX/ZP** i **1KX**, pod warunkiem zachowania prześwitu co najmniej 6 m od nawierzchni: ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX**, placu ogólnodostępnego z zielenią oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP** oraz nawierzchni drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, a także zapewnienia swobodnego ruchu odpowiednio kołowego i pieszego w poziomie terenu, polegające na dopuszczeniu zabudowy w poziomie I piętra w obszarze wyznaczonym literami:
  - a) H1-H2-H3-D1, pod warunkiem że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 70% określonego obszaru,
  - b) G1-G2-G3-G4, pod warunkiem że szerokość zabudowy nie przekroczy 25 m,
  - c) C-C1-C2-C3-C4-D3,
  - d) M1-H2-M2-M3-K-L-M4-M5,
  - e) H1-D1-D3-L;
- 13) nakazuje się zapewnienie wewnętrznego ciągu pieszego, oznaczonego literami D1-D2-D3-D4, zgodnie z liniami podziału wewnętrznego, o szerokości nie mniejszej niż 12 m, co najmniej na dwóch kondygnacjach, włączając w to parter;
- 14) nakazuje się zabudowę w poziomie V kondygnacji w obszarze wyznaczonym literami F1-F2-F3-F4, w ciągu linii podziału wewnętrznego i linii obowiązującej zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy w odległości do 3 m wewnątrz lub na zewnątrz tej linii;
- 15) nakazuje się lokalizację wejścia pieszego do obiektu z chodnika narożnika dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDL**;
- 16) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,50 ha, pod warunkiem zachowania zabudowy ciągłej wzdłuż obowiązujących linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**.

### 3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1UC/MZ-K-S** - zabudowa od 2 do 4 kondygnacji, licząc od poziomu terenu,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2UC/MZ-K-S** – zabudowa od 2 do 5 kondygnacji, licząc od poziomu terenu, z ograniczeniem V kondygnacji do obszaru oznaczonego literami F1-F2-F3-F4 - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UC/MZ-K-S** - zabudowa od 2 do 3 kondygnacji, licząc od poziomu terenu, nie większa niż 25 m,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UC/MZ-K-S** dopuszcza się nadwieszenie zabudowy do granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**, w poziomie od I piętra wwyż;

- 2) dopuszcza się zabudowę parterową od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, o szerokości do 6 m, pod warunkiem że strop nad parterem zostanie przeznaczony pod zieleń lub taras użytkowy;
  - 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadków do 10%, oraz stosowanie attyk lub gzymsów od strony zewnętrznej elewacji obiektów;
  - 4) ustala się zasady kształtowania elewacji:
    - a) wysokość elewacji wzdłuż obowiązujących linii zabudowy oznaczonych literami A-B-C i E-E1 nie mniejsza niż 3 kondygnacje, z wycofaniem linii zabudowy, zgodnie z linią podziału wewnętrznego na odcinku A1-A2 od poziomu parteru do stropu nad przedostatnią kondygnacją nadziemną - nie mniejsza niż 6 m,
    - b) nakazuje się przeszklenie elewacji na całej wysokości od parteru do stropu przedostatniej kondygnacji wzdłuż linii oznaczonych na rysunku planu literami A1-A2-C1,
    - c) nakazuje się przeszklenie co najmniej 60% elewacji w poziomie parteru od strony ul. Kopisty, zlokalizowanej poza obszarem planu, drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** oraz wzdłuż drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UC/MZ-K-S**,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem **3UC/MZ-K-S** nakazuje się przeszklenie co najmniej 30% elewacji w poziomie parteru wzdłuż drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
    - e) nakazuje się pełne przeszklenia wszelkich kubatur w poziomie I piętra nad terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **KX/ZP** i **1KX** oraz drogą publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**, na wysokości co najmniej od posadzki do stropu nad I piętrzem, z wyłączeniem odcinka N1-N2;
  - 5) nakazuje się stosowanie następujących materiałów na fasadach budynków:
    - a) od strony ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu, drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** - przeszklenia, okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego oraz ceramiki o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 85% całej elewacji,
    - b) pozostałych - przeszklenia, okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego oraz ceramiki o powierzchni łącznej nie mniejszej niż 65% całej elewacji;
  - 6) dopuszcza się przeszklenia elewacji położonych w granicach terenów.
- 4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:**
- 1) dostępność dla komunikacji kołowej:
    - a) dojazdy do parkingów z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL** oraz ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu,
    - b) dla komunikacji i dostaw towarów z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** oraz od ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu, z dopuszczeniem dojazdu przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS**,
    - c) podjazd do hotelu od strony ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu,
  - 2) dla komunikacji pieszej:
    - a) z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX**,
    - b) z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, funkcjonującej jako ciąg pieszo-jezdny,
    - c) z chodników wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL** oraz chodnika przy ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu,

- d) ustala się wymóg wejścia pieszego na teren obiektu z chodnika narożnika dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **2KDL**;
- 3) dopuszcza się przejazd pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1UC/MZ-K-S**, **2UC/MZ-K-S**, **3UC/MZ-K-S**, **U/K** oraz **1U/A-MZ-Z** i **2U/A-MZ-Z** w poziomie piwnic pod terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1KDD** i **KX/ZP**;
- 4) ilość miejsc postojowych wg minimalnego wskaźnika od 8 stanowisk na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, dla terenów wymienionych w pkt. 3.”;

4) § 7 otrzymuje brzmienie:

„**1.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/K**, o powierzchni ok. **0,11** ha, przeznacza się pod usługi komercyjne, w szczególności: kultury, handlu, gastronomii i administracji, a także parking podziemny oraz urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 - 4.

**2.** Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy w poziomie parteru - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w poziomie od I piętra wwyż- dopuszcza się nadwieszenie do granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UC/MZ-K-S** oraz do granicy z „przewiązką G1-G2-G3-G4” oznaczonej na rysunku planu na odcinku literami N1-N2, z zachowaniem prześwitu o wysokości nie mniejszej niż 6 m, licząc od poziomu nawierzchni, nad którą jest nadwieszenie;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu.

**3.** Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, licząc od poziomu terenu do attyki, wg jednego z następujących wariantów:
  - a) jedna kondygnacja o wysokości co najmniej 6 m,
  - b) jedna kondygnacja z antresolą o wysokości co najmniej 9 m,
  - c) dwie kondygnacje o łącznej wysokości do 11 m,
  - d) dwie kondygnacje z antresolą o łącznej wysokości do 15 m,
  - e) trzy kondygnacje o łącznej wysokości do 25 m z dopuszczeniem antresoli;
- 2) dopuszcza się zabudowę tarasową o zróżnicowanych wysokościach, z tarasami użytkowymi lub zagospodarowanymi zielenią urządzoną;
- 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadku do 10% oraz wymogiem stosowania attyk lub gzymsów od strony zewnętrznej elewacji obiektów;
- 4) dopuszcza się naświetla dachowe z pełnym przeszkleniem ze spadkiem powyżej 10%, pod warunkiem że powierzchnia naświetli nie przekroczy 50% powierzchni dachu;
- 5) ustala się zasady kształtowania elewacji:
  - a) wielkość przeszklenia - co najmniej 60% powierzchni elewacji,
  - b) powierzchnia z materiałów elewacyjnych obejmująca przeszklenia, okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego - nie mniejsza niż 90% całości elewacji;
- 6) dopuszcza się przeszklenia elewacji położonych w granicy terenu.

**4.** Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność dla komunikacji kołowej:
  - a) dla ruchu dostawczego gospodarczego - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, oraz z parkingu podziemnego,
  - b) dojazd do parkingu podziemnego – z dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL** oraz z ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu,
  - c) dostępność pieszca - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (o charakterze ciągu pieszo-jezdnego) oraz z terenu placu ogólnodostępnego z zielenią urządzoną oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP**,
  - d) zakazuje się urządzania miejsc parkingowych na poziomie terenu.”;

5) § 8 otrzymuje brzmienie:

„1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U/A-MZ-Z** i **2U/A-MZ-Z**, o łącznej powierzchni ok. **0,30** ha, przeznacza się pod usługi komercyjne, w tym hotelowe, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, kultury, administracji oraz handlu, a także parking podziemny i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych ust. 2 - 4.

**2. Zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna powierzchnia sprzedaży dla funkcji handlowych:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/A-MZ-Z** - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/A-MZ-Z** - 500 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,04 ha, pod warunkiem zachowania zabudowy ciągłej wzdłuż drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** oraz wzdłuż publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX**;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu **1U/A-MZ-Z** — w granicach od 2,5 do 15,0,
  - b) dla terenu **2U/A-MZ-Z** — w granicach od 4,5 do 15,0;
- 4) zakazuje się grodzenia terenu;
- 5) nakazuje się przeznaczenie części powierzchni terenu pod zielenią urządzoną:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/A-MZ-Z** – co najmniej 155 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/A-MZ-Z** – co najmniej 65 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:**

- 1) wysokość zabudowy - do 25 m, przy czym dopuszcza się dominantę do wysokości nie większej niż 45 m;
- 2) dopuszcza się zabudowę tarasową, o zróżnicowanych wysokościach, z tarasami użytkowymi lub zagospodarowanymi zielenią urządzoną;
- 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadku do 10% oraz stosowania attyk lub gzymsów od strony zewnętrznej elewacji obiektów;
- 4) dopuszcza się naświetla dachowe z pełnym przeszkleniem ze spadkiem powyżej 10%, pod warunkiem że powierzchnia naświetli nie przekroczy 20% powierzchni dachu;
- 5) ustala się zasady kształtowania elewacji:
  - a) przeszklenia w parterze nie mniej niż 65% powierzchni elewacji,
  - b) przeszklenia, okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego o powierzchni nie mniejszej niż 70% całości elewacji;
- 6) dopuszcza się przeszklenia elewacji położonych w granicy terenu.

**4. Zasady dostępności i obsługi komunikacji:**

- 1) dostępność dla komunikacji kołowej wyłącznie dla ruchu dostawczego - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, z dopuszczeniem dojazdu przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS**;
- 2) dostępność pieszego - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (o charakterze ciągu pieszo-jezdnego), oraz chodnika wzdłuż ul. Rejtana, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu, a także z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX**;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc parkingowych na poziomie terenu od strony drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**.”;

6) § 9 otrzymuje brzmienie:

„1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U/A-Z**, o powierzchni ok. **0,11** ha, przeznacza się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, administracji i handlu, oraz

parking podziemny, a także urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych ust. 2 - 4.

## 2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna powierzchnia sprzedaży dla funkcji handlowych - 1.000 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy - w granicach do 5,0;
- 4) zakazuje się grodzenia terenu;
- 5) nakazuje się przeznaczenie nie mniej niż 120 m<sup>2</sup> powierzchni terenu pod zielenią urządzoną.

## 3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) wysokość zabudowy - od 2 do 5 kondygnacji, licząc od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę tarasową, o zróżnicowanych wysokościach, z tarasami użytkowymi lub zagospodarowanymi zielenią urządzoną;
- 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadku do 10%;
- 4) dopuszcza się naświetla dachowe z pełnym przeszkleniem ze spadkiem powyżej 10%, pod warunkiem że powierzchnia naświetli nie przekroczy 20% powierzchni dachu;
- 5) ustala się zasady kształtowania elewacji:
  - a) przeszklenia w parterze nie mniej niż 65% powierzchni elewacji,
  - b) przeszklenia i okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego, o powierzchni nie mniejszej niż 70% całości elewacji;
- 6) dopuszcza się przeszklenia elewacji położonych w granicy terenu.

## 4. Zasady dostępności i obsługi komunikacji:

- 1) dostępność dla komunikacji kołowej:
  - a) dla ruchu dostawczego - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
  - b) dla użytkowników - w formie wjazdu do parkingu podziemnego w miejscu oznaczonym na rysunku planu literami I-J;
- 2) dostępność komunikacji pieszej - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (o charakterze ciągu pieszo-jezdnego) oraz chodników wzdłuż ul. Rejtana, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu, i drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, a także z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX**;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc parkingowych na poziomie terenu;
- 4) parking podziemny przeznaczony dla co najmniej 27 samochodów.”;

7) w § 10 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,30 ha.”;

8) § 14 otrzymuje brzmienie:

„Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KX/ZP**, o powierzchni ok. **0,12** ha, przeznacza się pod ogólnodostępny plac z zielenią urządzoną, z dopuszczeniem usług komercyjnych, w szczególności: hotelowych, kultury, sportu oraz handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> a także parkingów podziemnych, z dopuszczeniem wielopoziomowych, oraz z dopuszczeniem usług komercyjnych, w szczególności: kultury, handlu, gastronomii i administracji, a także parkingów podziemnych, i urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) dopuszcza się lokalizację klatki schodowej lub windy panoramicznej, prowadzącej do zabudowy w poziomie I piętra, oznaczonej na rysunku planu literami G1-G2-G3-G4, lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **KX/ZP**, pod warunkiem że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 60 m<sup>2</sup>;

- 2) dopuszcza się zabudowę w poziomie I piętra, pod warunkiem zachowania prześwitu co najmniej 6 m od nawierzchni placu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP**, w obszarach oznaczonych na rysunku planu literami: G1-G2-G3-G4 oraz N1-N2-N3-N4;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu;
- 4) nakazuje się zapewnienie bezpośredniej dostępności pieszej do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/K**;
- 5) nawierzchnia wykonana z elementów drobnowymiarowych lub płyt tworzących posadzkę;
- 6) dostępność komunikacyjna piesza zewnętrzna obustronna - z drogi publicznej dojazdowej o charakterze pieszo-jezdnym oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 7) udział powierzchni zieleni urządzonej - nie mniejszy niż 25%, w formie drzew w wazonach;
- 8) dopuszcza się przejazd w poziomie piwnic i parkingów pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1UC/MZ-K-S** i **2UC/MZ-K-S**, a także parking podziemny.”;

9) § 15 otrzymuje brzmienie:

„Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX**, o powierzchni ok. **0,09** ha, przeznacza się pod publiczny ciąg pieszy, z dopuszczeniem usług komercyjnych, w szczególności: hotelowych, kultury, sportu oraz handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, a także parkingów podziemnych, z dopuszczeniem wielopoziomowych, oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nawierzchnia wykonana z elementów drobnowymiarowych;
- 3) dostępność komunikacyjna zewnętrzna:
  - a) od strony zachodniej – z ciągu pieszego, wzdłuż drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**,
  - b) od strony północnej - z chodnika wzdłuż ul. Kopisty, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu, pośrednio przez teren niezabudowany w parterze terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UC/MZ-K-S**, o szerokości nie mniejszej niż 18 m,
  - c) od strony wschodniej - z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** (o funkcji pieszo-jezdnej);
- 4) dopuszcza się zabudowę w poziomie I piętra, pod warunkiem zachowania prześwitu co najmniej 6 m od nawierzchni ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX**, w obszarze oznaczonym na rysunku planu literami C-C1-C2-C5.”;

10) § 20 otrzymuje brzmienie:

„Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**, o powierzchni ok. **0,50** ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową o funkcji pieszo-jezdnej, z dopuszczeniem usług komercyjnych, w szczególności: hotelowych, kultury, sportu oraz handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, a także parkingów podziemnych, z dopuszczeniem wielopoziomowych, oraz z dopuszczeniem usług komercyjnych, w tym hotelowych, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, kultury, administracji oraz handlu, a także parkingu podziemnego, oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dostępność komunikacyjna - dojazd ograniczony do obsługi ruchu dostawczego do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U/A-MZ-Z**, **2U/A-MZ-Z**, **U/A-Z**, **U/K** i **KX/ZP** oraz dla samochodów uprzywilejowanych (obowiązuje nadrzędność ruchu pieszego nad kołowym) oraz do wjazdów do parkingów podziemnych pod terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **U/A-Z** i **U/K**;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc postojowych i parkingowych;
- 4) nawierzchnie wykonane z elementów drobnowymiarowych, z jezdnią jednoprzestrzenną bez krawężników;



- 5) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**;
  - 6) dopuszcza się przejazdy w poziomie piwnic budynków pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1UC/MZ-K-S**, **2UC/MZ-K-S**, **3UC/MZ-K-S**, **1U/A-MZ-Z**, **2U/A-MZ-Z** oraz **U/K**;
  - 7) dopuszcza się zabudowę w poziomie I piętra, pod warunkiem zachowania prześwitu 6 m od nawierzchni drogi oraz zapewnienia przejazdu kołowego i ruchu pieszego, w obszarach oznaczonych na rysunku planu literami: H1-H2-H3-D1 oraz G1-G2-G3-G4, a także w obszarze C4-D3-C5-C3 oraz w obszarze M1-M2-M3-K-Ł-M4-M5 i D1-D2-L-H1.”;
- 11) \*

#### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

#### § 5

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa  
  
Konrad Fijołek

---

\* uchylono rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego nr NK.II 0911-68/08 z dnia 3 czerwca 2008 r.

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr XXXII/529/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2008 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany Nr 152/7/2007 uchwalonego w części oznaczonej konturem  
ABCDEFGHIJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w  
rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie**

**Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 152/7/2008 uchwalonego w części  
oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania  
przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie została podjęta przez  
Radę Miasta Rzeszowa w dniu 29 maja 2007 r.**

Teren objęty zmianą obejmuje obszar o powierzchni około 4,60 ha.

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie uchwalonym w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO uchwałą Nr LII/35/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 lutego 2006 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 9, poz. 149, z dnia 23 lutego 2006 r., tereny objęte opracowaniem zmiany planu przeznaczone były:

- pod usługi komercyjne, w szczególności: hotelowe, kultury, sportu oraz handlu, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup>, a także parkingi podziemne, z dopuszczeniem wielopoziomowych (1, 2, 3UC/MZ-K-S),
- pod usługi komercyjne, w szczególności kultury i gastronomii (1, 2U/K),
- pod usługi komercyjne, w tym hotelowe, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, a także administrację (1, 2U/A-MZ-Z),
- pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia, a także administrację, (U/A-Z),
- pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem stacji paliw oraz parking (U/KS),
- pod drogę publiczną dojazdową o funkcji pieszo-jezdnej (1KDD),
- pod publiczne ciągi piesze z zielenią urządzoną (1KX/ZP),
- pod ciąg pieszy publiczny (1, 2KX).

Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, w związku z nowymi uwarunkowaniami i potrzebami związanymi z realizacją zamierzeń określonych w złożonych przez inwestorów wnioskach.

Proponowana zmiana planu dotyczy głównie umożliwienia inwestorom sąsiadujących nieruchomości zintegrowania inwestycji od strony ul. Rejtana oraz placu ogólnodostępnego z powstającym kompleksem zabudowy centrum usługowo-handlowo- hotelowym Millenium Hall oraz umożliwienie rozszerzenia zakresu usług, zmiany parametrów technicznych i architektonicznych obiektów oraz ustalenia i zagospodarowania przestrzeni publicznej.

W związku z uwzględnieniem przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwag wniesionych do ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: U/K i KX/ZP dokonano stosownych korekt w zapisie tekstu uchwały oraz rysunku zmiany planu, nie wymagających ponowienia procedury.

Zakres obszaru będącego przedmiotem zmiany planu wynika z potrzeby prawidłowego kształtowania struktury przestrzennej i funkcjonalnej w obrębie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO.

Zakres przedmiotowy ustaleń planu opracowano zgodnie z art. 15 ust.2, oraz ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowana została przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami zmiany planu.



# ZMIANA NR 152/7/2007

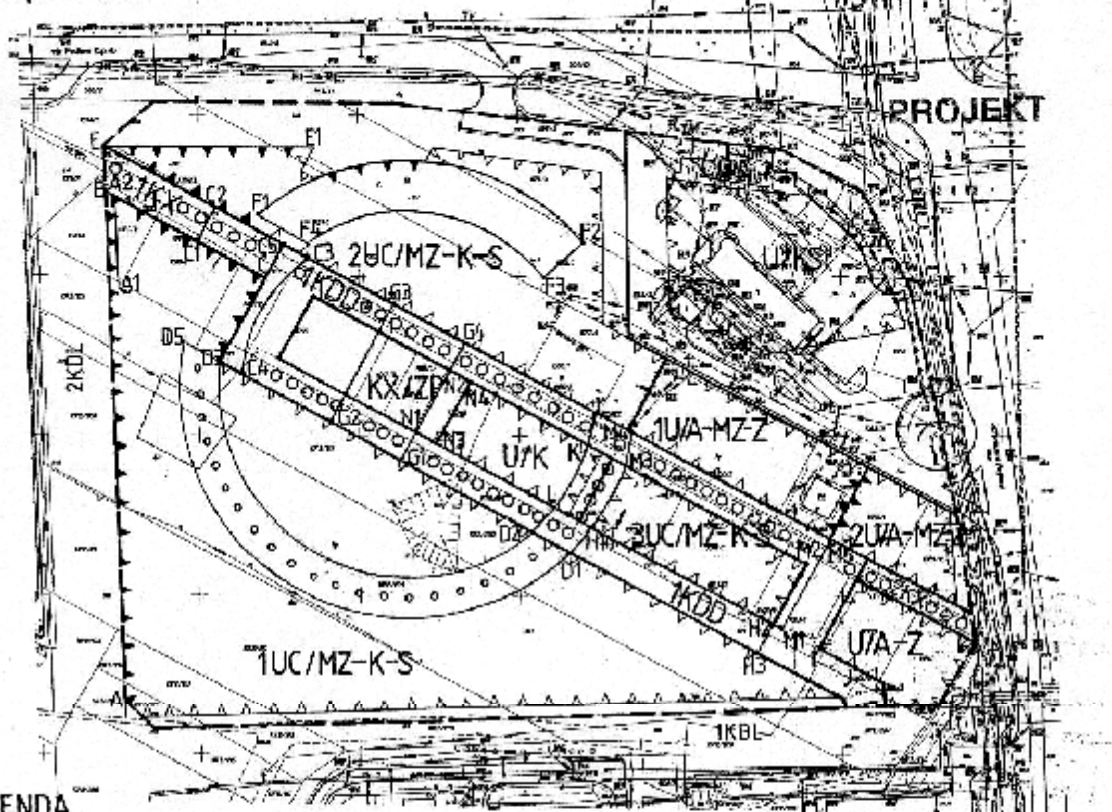
UCHWALONEGO W CZĘŚCI OZNACZONEJ KONTUREM ABCDEFGHIJKLMNO  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NR 86/16/2004 W REJONIE UL. KAROWEJ I KOPISTO W RZESZOWIE

RYСУNEK ZMIANY PLANU

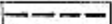
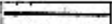



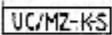
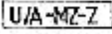
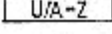
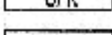
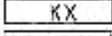
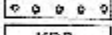
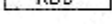

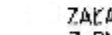
ZAKĄCZNIK NR 1

SKALA 1:1000

0 10 20 50m 75m



## LEGENDA

-  GRANICA ZMIANY PLANU
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
-  LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  UC/MZ-K-S USŁUGI KOMERCYJNE, W SZCZEGÓLNOŚCI: HOTELOWE, KULTURY, SPORTU ORAZ HANDLU, W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2 000 m<sup>2</sup> A TAKŻE PARKINGI PODZIEMNE
-  UA-MZ-Z USŁUGI KOMERCYJNE, W TYM HOTELOWE, Z DOPUSZCZENIEM USŁUG OCHRONY ZDROWIA, KULTURY, ADMINISTRACJI ORAZ HANDLU, A TAKŻE PARKING PODZIEMNY
-  UA-Z USŁUGI KOMERCYJNE, Z DOPUSZCZENIEM USŁUG OCHRONY ZDROWIA, ADMINISTRACJI ORAZ HANDLU, A TAKŻE PARKING PODZIEMNY
-  U/K USŁUGI KOMERCYJNE, W SZCZEGÓLNOŚCI KULTURY, GASTRONOMII I ADMINISTRACJI, A TAKŻE PARKING PODZIEMNY
-  KX/ZP PLAC OGÓLNODESTĘPNY Z ZIELNIĄ, URZĄDZONĄ
-  KX CIĄGI PIESZE PUBLICZNE
-  ○○○○○ GŁÓWNE CIĄGI PIESZE W POZIOMIE TERENU
-  ○○○○○ CIĄGI PIESZE WEWNĘTRZNE
-  KDD DROGA PUBLICZNA DOJAZDOWA

ZAKĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY RADY MIASTA RZESZOWA NR XXXII/529/2008  
Z DNIA 29 KWIETNIA 2008 R

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO  
NR POZ. Z DNIA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 86 / 16 / 2004  
W REJONIE UL. KAROWEJ I KOPISTO W RZESZOWIE  
w części oznaczonej konturem A B C D E F G H J K L M N O**


0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 105 110 115 120

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 1










SKALA 1: 1000

ZMOCZENIE NR 7

W ZMIANY NR 507/2011  
ZMIANY WZGLĘDNE W CZĘŚCI OZNACZONEJ  
KONTUREM ABCDEFGHIJKL MNO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NR 86/16/2004 W REJONIE UL. KAROWEJ  
I KOPISTO W RZESZOWIE

 CZĘŚĆ OBLĘTY ZMIANA NR 507/2011  
LI WĄSKIEGO W CZĘŚCI OBLĘTYCH  
ABCDEFGHIJKL MNO  
W REJONIE UL. KAROWEJ I KOPISTO

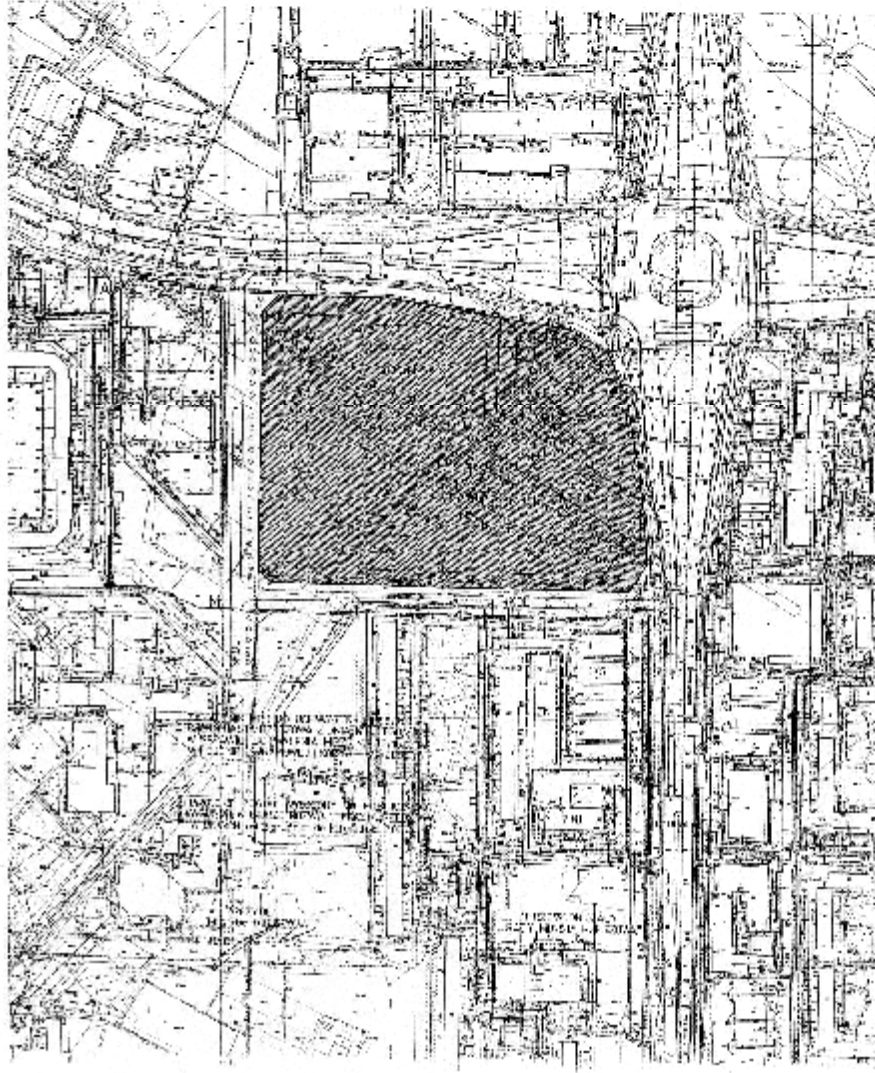
LEGENDA

- WZROSTKOWANIE**
-  WZROSTKOWANIE WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE
  -  WZROSTKOWANIE

**WZROSTKOWANIE**

-  WZROSTKOWANIE
-  WZROSTKOWANIE
-  WZROSTKOWANIE
-  WZROSTKOWANIE
-  WZROSTKOWANIE

WZROSTKOWANIE WZROSTKOWANIE  
WZROSTKOWANIE WZROSTKOWANIE  
WZROSTKOWANIE WZROSTKOWANIE



## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie Nr 152/7/2007 uchwalonego w części oznaczonej konturem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

- 1) Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy. Ponadto źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa wyżej, będą przede wszystkim:
  - a) środki prywatne w ramach partnerstwa publiczno-privatnego,
  - b) kredyt bankowy,
  - c) środki Unii Europejskiej.
- 2) Nakłady ponoszone na realizację inwestycji celu publicznego, w szczególności na wykup gruntów, budowę dróg i infrastruktury technicznej, będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania środków pozabudżetowych.
- 3) Koszty wykupu gruntów ponoszone będą sukcesywnie w miarę występowania o wykup właścicieli gruntów, a koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo, z uwzględnieniem nabytych na ten cel gruntów, w latach 2009 - 2010.