

**UCHWAŁA NR XXXVII / 614 / 2008**  
**RADY MIASTA RZESZOWA**  
**z dnia 26 sierpnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 102/10/2005 w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana w Rzeszowie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

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

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 102/10/2005 w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 37,5 ha, położony w rejonie skrzyżowania ul. T. Rejtana, al. Armii Krajowej, al. W. Sikorskiego i al. Powstańców Warszawy, oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Zalesie” utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr GK/wk/MN/2919/97 z dnia 26.08.1997 r.

**§ 4**

Działalność usługowa i handlowa na obszarze objętym planem nie może przekroczyć dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców.

**§ 5**

Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/UC, o łącznej powierzchni około 18,2 ha pod usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, w tym obiekty handlowe

- o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, a także parkingi, z dopuszczeniem parkingów podziemnych i wielopoziomowych oraz zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**, o powierzchni około 8,9 ha, pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
  - 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, o powierzchni około 2,1 ha, pod drogę publiczną klasy głównej;
  - 4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ**, o łącznej powierzchni około 5,5 ha, pod drogę publiczną klasy zbiorczej;
  - 5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, o łącznej powierzchni około 1,3 ha, pod drogi publiczne klasy lokalnej;
  - 6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, o powierzchni około 0,8 ha, pod drogę wewnętrzną.

## § 6

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu, czyli sposób zagospodarowania terenu ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice terenów wewnątrz obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o różnych zasadach zabudowy, których przebieg, zgodnie z ustaleniami planu, może być korygowany, o ile nie naruszy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu zabudowy;
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji użytkowych, wraz z powierzchnią urządzeń wbudowanych w te budynki, do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym nastawione na osiągnięcie zysku, należące do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu nie jest wymagane lub do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu może być wymagane;
- 8) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku, lub jego wydzielonej części, na wszystkich kondygnacjach;
- 9) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć wydzielone parkingi wielostanowiskowe, a także garaże naziemne, garaże podziemne oraz grupy miejsc parkingowych wzdłuż ulic;
- 10) **wskaźniku miejsc postojowych dla usług** – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej podstawowej budynku usługowego lub zespołu pomieszczeń usługowych w jednym budynku, wyrażoną w poniższej tabeli:

Rodzaj usług	Liczba miejsc postojowych dla klientów	Liczba miejsc postojowych dla obsługi i dostaw
Usługi handlu spożywcze art. przemysłowe, inne	1 miejsce na każde 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej  1 miejsce na każde 60 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej  1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi gastronomii	1 miejsce na każde 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi serwisowo-naprawcze	1 miejsce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi urzędowe administracyjne, biurowe, bankowe, pocztowe, inne	1 miejsce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi rekreacji	1 miejsce na każde 60 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej
Gabinety usługowe lekarskie, kosmetyczne fryzjerskie, inne	1 miejsce na każde 30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I OBSŁUGI KOMUNIKACyjNEJ TERENÓW

### § 7

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/UC**, o powierzchni około 5,8 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznaczony jest pod:

- 1) usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) stacje paliw, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
- 3) parkingi, z dopuszczeniem parkingów podziemnych i wielopoziomowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2-5.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w miejscach, w których na rysunku planu nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest ona tożsama z linią rozgraniczającą;
- 3) minimalny procentowy udział usług handlu jako funkcji wiodącej – 60% powierzchni użytkowej podstawowej obiektów zlokalizowanych na terenie ograniczonym liniami podziału wewnętrznego, liniami rozgraniczającymi i granicą planu;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni terenu, w postaci zieleni urządzonej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej w poziomie parteru – nie więcej niż 70% powierzchni terenu ograniczonego liniami podziału wewnętrznego, liniami rozgraniczającymi i granicą planu;

- 7) stację paliw dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UKS, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, związanych z dostępnością publiczną i ochroną przeciwpożarową;
  - 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 13m<sup>2</sup> po jednej stronie, przy czym mogą być to obiekty jednostronne lub dwustronne.
3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:
- 1) wysokość zabudowy – do 25 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu na elewacji – 80 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) umieszczone na dachu elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia oraz inne związane z zabudową mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 5 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachu;
  - 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadków od 0 do 10%, z wyjątkiem określonym w pkt 4;
  - 4) dla obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem dopuszcza się inne spadki dachów;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 1-4.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej powstałej z podziału – 0,2 ha;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej z podziału – 20m;
  - 3) kąt położenia granicy działki powstałej z podziału w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ** i **KDGP** – 90°, z tolerancją 20%.
5. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP**, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 2) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu – według wskaźnika określonego w § 6 pkt 10.

## § 8

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/UC**, o powierzchni około 3,6 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznacza się pod:
- 1) usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnie biurowe;
  - 3) parkingi, z dopuszczeniem podziemnych i wielopoziomowych;
  - 4) zieleń urządzoną;
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV
- z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 - 5.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w miejscach, w których na rysunku planu nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest ona tożsama z linią rozgraniczającą;
  - 3) minimalny procentowy udział usług handlu jako funkcji wiodącej – 60% powierzchni użytkowej podstawowej obiektów zlokalizowanych na terenie ograniczonym liniami podziału wewnętrznego, liniami rozgraniczającymi i granicą planu;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni terenu w postaci zieleni urządzonej;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

- 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej w poziomie parteru – nie więcej niż 70% powierzchni terenu;
  - 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 13m<sup>2</sup> po jednej stronie, przy czym mogą być to obiekty jednostronne lub dwustronne.
3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:
- 1) wysokość zabudowy – do 25 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu na elewacji – 80 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) umieszczone na dachu elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia oraz inne związane z zabudową mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 5 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachu;
  - 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadków od 0 do 10%, z wyjątkiem określonym w pkt 4;
  - 4) dla obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem dopuszcza się inne spadki dachów;
  - 5) nakazuje się stosowanie na fasadach budynków, od strony drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**, następujących materiałów: przeszklenia, okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego oraz ceramiki, o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 60% całej elewacji
  - 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 1-5.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej powstałej z podziału - 0,1 ha;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej z podziału - 20m;
  - 3) kąt położenia granicy działki powstałej z podziału w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ** i **KDW** – 90°, z tolerancją 20%.
5. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 2) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu – według wskaźnika określonego w § 6 pkt 10.

## § 9

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U/UC**, o powierzchni około 2,5 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznacza się pod:
  - 1) usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnie biurowe;
  - 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 7;
  - 4) parkingi, z dopuszczeniem parkingów podziemnych i wielopoziomowych;
  - 5) zieleni urządzonej;
  - 6) urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV
 - z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 - 5.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w miejscach, w których na rysunku planu nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest ona tożsama z linią rozgraniczającą;
  - 3) minimalny procentowy udział usług handlu jako funkcji wiodącej – 60% powierzchni użytkowej podstawowej obiektów zlokalizowanych na terenie ograniczonym liniami podziału wewnętrznego, liniami rozgraniczającymi i granicą planu;

- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni terenu w postaci zieleni urządzonej;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6;
  - 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej w poziomie parteru – nie więcej niż 70% powierzchni terenu;
  - 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w szczególności istniejącą, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 13m<sup>2</sup> po jednej stronie, przy czym mogą być to obiekty jednostronne lub dwustronne.
3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:
- 1) wysokość zabudowy – do 25 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu na elewacji – 80 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) umieszczone na dachu elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia oraz inne związane z zabudową mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 5 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachu;
  - 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadków od 0 do 10%, z wyjątkiem określonym w pkt 4;
  - 4) dla obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się inne spadki dachów;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 1-4.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej powstałej z podziału - 0,05 ha;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej z podziału - 20m.
5. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 2) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu – według wskaźnika określonego w § 6 pkt 10.

## § 10

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U/UC**, o powierzchni około 2,5 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznacza się pod:
- 1) usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnie biurowe;
  - 3) stacje paliw;
  - 4) parkingi, z dopuszczeniem parkingów podziemnych i wielopoziomowych;
  - 5) zieleni urządzonej;
  - 6) urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV
- z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 - 5.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w miejscach, w których na rysunku planu nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest ona tożsama z linią rozgraniczającą;
  - 3) minimalny procentowy udział usług handlu jako funkcji wiodącej – 60% powierzchni użytkowej podstawowej obiektów zlokalizowanych na terenie ograniczonym liniami podziału wewnętrznego, liniami rozgraniczającymi i granicą planu;

- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni terenu w postaci zieleni urządzonej;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej w poziomie parteru – nie więcej niż 70% powierzchni terenu;
  - 7) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 13m<sup>2</sup> po jednej stronie, przy czym mogą być to obiekty jednostronne lub dwustronne.
3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:
- 1) wysokość zabudowy – do 25 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu na elewacji – 80 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) umieszczone na dachu elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia oraz inne związane z zabudową mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 5 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachu;
  - 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadków od 0 do 10%, z wyjątkiem określonym w pkt 4;
  - 4) dla obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem dopuszcza się inne spadki dachów;
  - 5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **4U/UC** i **2KDL**;
  - 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 1-5.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej powstałej z podziału – 0,2 ha;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej z podziału – 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ** i **2KDL** - 90°, z tolerancją 20%.
5. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ** oraz z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**;
  - 2) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu – według wskaźnika określonego w § 6 pkt 10.

## § 11

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5U/UC**, o powierzchni około 3,8 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznacza się pod:
- 1) usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) powierzchnie biurowe;
  - 3) stacje paliw, z zastrzeżeniem pkt 2 ust. 7;
  - 4) parkingi, z dopuszczeniem parkingów podziemnych i wielopoziomowych;
  - 5) zieleni urządzonej;
  - 6) urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV
- z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 - 5.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) w miejscach, w których na rysunku planu nie określono przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest ona tożsama z linią rozgraniczającą;
  - 3) minimalny procentowy udział usług handlu jako funkcji wiodącej – 60% powierzchni użytkowej podstawowej obiektów zlokalizowanych na terenie ograniczonym liniami podziału wewnętrznego, liniami rozgraniczającymi i granicą planu;

- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni terenu w postaci zieleni urządzonej;
  - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
  - 6) powierzchnia zabudowy kubaturowej w poziomie parteru – nie więcej niż 70% powierzchni terenu;
  - 7) stację paliw dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UKS, wydzielonym liniami podziału wewnętrznego, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych, związanych z dostępnością publiczną i ochroną przeciwpożarową;
  - 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących obiektów reklamowych o powierzchni ekspozycji przekraczającej 13m<sup>2</sup> po jednej stronie, przy czym mogą być to obiekty jednostronne lub dwustronne.
3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:
- 1) wysokość zabudowy – do 25 kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość mierzona od poziomu parteru do najwyższego punktu na elewacji – 80 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) umieszczone na dachu elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia oraz inne związane z zabudową mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 5 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachu;
  - 3) nakazuje się stosowanie dachów płaskich, z dopuszczeniem spadków od 0 do 10%, z wyjątkiem określonym w pkt 4;
  - 4) dla obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem dopuszcza się inne spadki dachów;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem zasad określonych w pkt 1-4.
4. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej powstałej z podziału – 0,2 ha;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej z podziału – 20 m;
  - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDZ**, **KDGP** - 90°, z tolerancją 20%.
5. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP** oraz z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 2) wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu – według wskaźnika określonego w § 6 pkt 10.

## § 12

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDGP**, o powierzchni około 8.9 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznaczony pod drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dwie jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 7 m każda;
  - 3) środkowy pas rozdzielający jezdnie;
  - 4) dopuszcza się przerwanie pasa, o którym mowa w pkt 3, na potrzeby pasa ruchu do zawracania lub lewoskrętu;
  - 5) dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu;
  - 6) przystanki autobusowe zlokalizowane w zatokach autobusowych;
  - 7) chodniki wykonane obustronnie, oddzielone od jezdni pasem zieleni;
  - 8) dopuszcza się ścieżki rowerowe wykonane jednostronnie lub obustronnie;
  - 9) dopuszcza się sytuowanie urządzeń dźwiękochłonnych;



- 10) na obszarach oddziaływania istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 11) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza:
  - a) z drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG**.
  - b) z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**.

### § 13

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**, o powierzchni około 2,1 ha, wyznaczony linią rozgraniczającą i granicą planu, przeznaczony pod drogę publiczną klasy głównej oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dwie jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 7 m każda;
- 3) środkowy pas rozdzielający jezdnie;
- 4) dopuszcza się przerwanie pasa, o którym mowa w pkt 3, na potrzeby lewoskrętu;
- 5) dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu;
- 6) dopuszcza się zjazdy na tereny usytuowane po obu stronach drogi, znajdujące się poza granicą planu;
- 7) przystanki autobusowe zlokalizowane w zatokach autobusowych;
- 8) chodniki wykonane obustronnie, oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 9) dopuszcza się ścieżki rowerowe wykonane jednostronnie lub obustronnie;
- 10) dopuszcza się sytuowanie urządzeń dźwiękochłonnych;
- 11) na obszarach oddziaływania istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 12) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP**.

### § 14

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, o powierzchni około 5,5 ha, wyznaczony linią rozgraniczającą i granicą planu, przeznaczony pod drogę publiczną klasy zbiorczej oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dwie jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 7 m każda;
- 3) środkowy pas rozdzielający jezdnie;
- 4) dopuszcza się przerwanie pasa, o którym mowa w pkt 3, na potrzeby pasa ruchu do zawracania lub lewoskrętu;
- 5) dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu;
- 6) dopuszcza się zjazdy do terenów usytuowanych po obu stronach drogi;
- 7) przystanki autobusowe zlokalizowane w zatokach autobusowych;
- 8) chodniki wykonane obustronnie, oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- 9) dopuszcza się ścieżki rowerowe wykonane jednostronnie lub obustronnie;
- 10) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza:
  - a) z drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDGP**,
  - b) z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**,
  - c) z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**,
  - d) z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

### § 15

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, o powierzchni około 0,4 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 3) chodniki wykonane obustronnie;
- 4) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza:
  - a) z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - b) z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**.

**§ 16**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDL**, o powierzchni około 0,9 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznaczony pod drogę publiczną klasy lokalnej oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6 m;
- 3) chodniki wykonane obustronnie;
- 4) dopuszcza się sytuowanie urządzeń dźwiękochłonnych;
- 5) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**.

**§ 17**

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**, o powierzchni około 0,8 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznaczony pod drogę wewnętrzną oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;
- 3) chodniki wykonane obustronnie;
- 4) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza:
  - a) z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**,
  - b) z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**.

### **III. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 18**

Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. T. Rejtana.

**§ 19**

Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. T. Rejtana.

**§ 20**

Odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. T. Rejtana.

**§ 21**

Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w ul. ks. J. Popieluszki, zgodnie z warunkami dysponenta sieci.

**§ 22**

Zaopatrzenie w gaz – z gazociągu średniego ciśnienia zlokalizowanego w ul. T. Rejtana.

### § 23

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej.
2. Sieci elektroenergetyczne powinny być wykonane jako podziemne.

### § 24

Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta; gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

### § 25

Linie kablowe sieci telekomunikacyjnych powinny być wykonane jako podziemne.

### § 26

1. Sieci infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i w strefach zieleni urządzonej.
2. Dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej na innych terenach niż określone w ust. 1 w przypadku, gdy ich prowadzenie w pasach ulic lub w strefach zieleni urządzonej jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się inne włączenie projektowanych sieci niż określono w § 18-22.
4. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy te sieci i urządzenia przystosować do nowych warunków pracy.

## IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 27

Tereny objęte granicami planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

### § 28

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

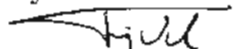
### § 29

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

### § 30

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

  
Konrad Fijolek

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XXXVII / 614 / 2008**  
**Rady Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 26 sierpnia 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 102/10/2005 w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana w Rzeszowie**

Uchwała Nr XXXIX/ 112 / 2005 Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 102/10/2005 w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana w Rzeszowie została podjęta w dniu 24 maja 2005 r.

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod usługi komercyjne oraz zasad kształtowania układu komunikacyjnego, a także zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

W stanie istniejącym teren ten jest całkowicie zainwestowany; na terenie znajduje się zabudowa usługowo-handlowa oraz przemysłowa, a także parkingi, drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej, jak również niewielkie skrawki zieleni.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym terenie ma na celu realizację następującego zakresu działań zmierzającego do przekształcenia obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- uporządkowanie przestrzeni oraz modernizację istniejących struktur budowlanych, mające na celu likwidację istniejącej dysharmonii architektonicznej i przestrzennej,
- poprawę jakości krajobrazu przez ochronę istniejącej zieleni i jej uzupełnienie,
- uporządkowanie i uzupełnienie infrastruktury komunikacyjnej i techniczno-sanitarnej,
- zabezpieczenie wystarczającej ilości miejsc postojowych i parkingów dostosowanej do zakresu oferowanych usług.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego podjęte zostało na wielokrotnie ponawiany wniosek inwestora zamierzającego realizować zespół obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Uchwały zawiera uzupełnienia wskazane w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Podkarpackiego nr NK.II.0911-69/08 z dnia 5 czerwca 2008 r.