

**Uchwała Nr XXXIX / 688 / 2008**  
**Rady Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 28 października 2008r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 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 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, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

**RADA MIASTA RZESZOWA**  
**uchwała co następuje:**

**I. PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Plan, w granicach obszaru o powierzchni ok. 13 ha, oznaczonego konturem A,B,C,D,E na załączniku nr 1-D do niniejszej uchwały, stanowi zmianę MPZP Nr 21/3/2000 „Staromieście-Welówka” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, przyjętego uchwałą Nr XXVI/117/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2004r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 102, poz. 1117, z dnia 11 sierpnia 2004r.
3. Plan, w granicach obszaru o powierzchni ok. 25 ha, oznaczonego konturem A,B,C,D,E,F,G na załączniku nr 1-E do niniejszej uchwały, stanowi zmianę MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, przyjętego uchwałą Nr XXVII/165/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 116, poz. 1310, z dnia 6 października 2004r.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, składający się z arkuszy A, B i C, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
  - 2) załącznik nr 1-D – rysunek zmienianego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 21/3/2000 „Staromieście-Welówka” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie;
  - 3) załącznik nr 1-E – rysunek zmienianego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie;
  - 4) 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;
  - 5) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

## § 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **63.39 ha**, położony w rejonie ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, przy granicy miasta z gminą Trzebownisko.

## § 3

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/UC/ZP/KS**, o powierzchni ok. 16.34 ha, pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, zieleń urządzoną i parkingi, z infrastrukturą techniczną;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/UC/ZP/MW**, o powierzchni ok. 12.48 ha, pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, zieleń urządzoną i parkingi, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**, o powierzchni ok. 0.43 ha, pod usługi lub zabudowę mieszkaniową;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, o powierzchni ok. 2.87 ha, pod zieleń urządzoną;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/WS**, o łącznej powierzchni ok. 2.70 ha, pod zieleń urządzoną i wody śródlądowe;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G**, o powierzchni ok. 0.15 ha, pod infrastrukturę gazowniczą;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**, o powierzchni ok. 15.25 ha, pod publiczną ulicę główną ruchu przyspieszonego;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG**, o łącznej powierzchni ok. 9.79 ha, pod publiczną ulicę główną;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, o łącznej powierzchni ok. 3.11 ha, pod publiczne ulice lokalne;
- 10) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX**, o powierzchni około 0.07 ha, pod ciąg pieszy;
- 11) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP**, o powierzchni około 0.20 ha, pod ciąg pieszy w zieleni parkowej.

## § 4

Ileć 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 lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 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, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia o charakterze rynkowym, komercyjnym, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z dopuszczeniem przedsięwzięć, dla których sporządzenie takiego raportu może być wymagane, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć otwarte parkingi w poziomie terenu lub parkingi wielopoziomowe, w tym parkingi podziemne.

## § 5

1. Na obszarze objętym granicami planu dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów;
  - 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych poza terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: U/UC/ZP/KS, z wyjątkiem nośników zintegrowanych z miejskim systemem informacji wizualnej.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
4. Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii cyfrowej, z wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/KS.
5. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z usytuowania istniejącej infrastruktury technicznej, określone przepisami odrębnymi.
6. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/ZP/KS, U/UC/ZP/MW i U/MN, a także dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem -MN-, wydzielonych z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1 oraz z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP – jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych – nie może przekroczyć wartości określonej w przepisach odrębnych.
7. Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP/WS, KDGP oraz KDGP.1 należy uwzględnić położenie części tych terenów w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, wyznaczonych na podstawie wody Q1% według „Studium określającym granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Wisłoka”, wykonanego przez RZGW w Krakowie, przekazanego gminom we wrześniu 2004r.; na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych dotyczących ochrony przed powodzią.
8. Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/MN oraz KDGP należy uwzględnić położenie danego terenu lub jego części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425, którego zasięg określono w dokumentacji hydrogeologicznej zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr KDHI/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997r.
9. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, w szczególności:
    - a) z pompowni wody „Staromieście-Ogrody” projektowanej poza granicą obszaru planu, na południe od tego obszaru, istniejącym odcinkiem sieci DN300 biegnącym z rejonu ww. pompowni w stronę wsi Trzebownisko, znajdującej się poza granicą obszaru planu, na północ od tego obszaru,
    - b) dopuszcza się wykorzystanie odcinka miejskiej sieci wodociągowej DN110 od strony ulic: Warszawskiej i Żywicznej, położonych poza granicą obszaru planu, na zachód i na południe od tego obszaru;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, w tym poprzez urządzenia do podczyszczania odprowadzanych wód opadowych, w szczególności:

- a) do istniejącego kolektora deszczowego DN1000, przebiegającego przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP, ZP/WS.2, KGD.2 i KDL.5,
  - b) do istniejącego kolektora DN400 znajdującego się w rejonie ulicy Żywicznej, poza granicą obszaru planu,
  - c) do istniejącego kolektora deszczowego DN1600, znajdującego się poza granicą obszaru planu, od strony południowej,
  - d) do nowego kolektora deszczowego, wybudowanego w kierunku rzeki Wisłok w ciągu terenów: oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.4 oraz oznaczonego na rysunku planu symbolem -KDL- wydzielonego z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.1;
- 3) dopuszcza się inne rozwiązania odprowadzenia wód opadowych niż określone w pkt 2, w szczególności rozwiązania z zastosowaniem retencji wód opadowych, a następnie sukcesywnym ich odprowadzaniem do odbiorników, w tym do rzeki Wisłok;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, w szczególności:
- a) do istniejącego kanału sanitarnego DN600, znajdującego się poza granicą obszaru planu, od strony południowej,
  - b) do istniejącego kanału sanitarnego DN300 w rejonie ulicy Żywicznej, znajdującej się poza granicą obszaru planu;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z miejskiej sieci ciepłej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, w szczególności z magistrali 2xDN500-DN400, przebiegającej przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP, ZP/WS oraz KDGP,
  - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowniczej, poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem budowy, w razie potrzeby, stacji gazowych redukcyjno-pomiarowych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej, liniami kablowymi średniego lub niskiego napięcia, po jej rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nn i podziemną sieć rozdzielczą, przy czym:
- a) dopuszcza się stacje transformatorowe w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
  - b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne, pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska;
- 8) świadczenie usług telekomunikacyjnych drogą przewodową – za pomocą podziemnych sieci telekomunikacyjnych;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Rzeszowa;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
10. Zasady rozbudowy sieci infrastruktury technicznej:
- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej – w pasach ciągów komunikacyjnych, określonych liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru planu, z zachowaniem

- wymagań określonych w przepisach dotyczących dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż ciągi komunikacyjne, pod warunkiem, że przebieg tych sieci nie uniemożliwi przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami dotyczącymi tych terenów, zawartymi w niniejszej uchwale;
  - 3) w przypadku wystąpienia kolizji planowanego przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenów z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, należy te sieci lub urządzenia przystosować do nowych warunków;
  - 4) należy zachować co najmniej minimalne odległości bezpieczne od sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 6

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/KS, o powierzchni około 16.34 ha, określonego liniami rozgraniczającymi.**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) usługi, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) zieleni urządzonej, w szczególności z placami i ciągami pieszymi, z dopuszczeniem otwartych zbiorników wodnych;
  - 3) drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca postojowe;
  - 4) infrastruktura techniczna, w szczególności stacje transformatorowe SN/nn oraz, w razie potrzeby, stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe;
  - 5) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP-, należy kształtować drogi wewnętrzne lub miejsca postojowe w zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji placów manewrowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) poza terenem wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP- – co najmniej 10% powierzchni każdej nieruchomości, w postaci ogólnodostępnych terenów zielonych lub dachów pokrytych żywą zielenią, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
    - b) w obrębie terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP- – co najmniej 25% ogółu powierzchni każdej nieruchomości, w postaci ogólnodostępnych terenów zielonych;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 75% ogółu powierzchni każdej nieruchomości;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0.75 do 2.5;
  - 4) linia podziału wewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie części zabudowy poza te linie, na wysokości co najmniej 10 m ponad poziomem terenu w miejscu takiego wysunięcia;
  - 6) wysokość zabudowy – od 10 do 22 m ponad średni poziom terenu na danej nieruchomości;
  - 7) na elewacjach budynków, na których znajdują się główne wejścia do tych budynków, poza bramami, drzwiami i oknami, należy stosować materiały wykończeniowe, takie jak: kamień, ceramika, drewno itp., przy czym:
    - a) materiały te należy zastosować na co najmniej połowie powierzchni danej elewacji,

- b) materiały te należy stosować do wysokości co najmniej połowy danej elewacji lecz nie mniej niż 10 m ponad poziom terenu przed głównym wejściem do danego budynku,
  - c) należy wyeksponować naturalną fakturę tych materiałów,
  - d) dopuszcza się zastosowanie tych materiałów na wszystkich elewacjach budynku;
- 8) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na danej elewacji – nie więcej niż 10% ogółu powierzchni tej elewacji;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam, szyldów lub znaków handlowych powyżej krawędzi elewacji;
- 10) dachy:
- a) kąt nachylenia – do  $6^{\circ}$ ,
  - b) dopuszcza się ukształtowanie dachów o innym kącie nachylenia niż ustalony w lit. a, w oparciu o przekroje krzywoliniowe, np. łukowe lub paraboliczne,
  - c) dachy należy ukształtować w sposób umożliwiający ich funkcjonowanie również jako elementów podnoszących walory architektoniczne zabudowy, zarówno w ogólnej formie, jak i w zakresie detalu architektonicznego,
  - d) przy kształtowaniu dachów należy zapewnić dostęp światła dziennego do wszystkich wewnętrznych pasażów lub dziedzińców,
  - e) umieszczone na dachach elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia oraz inne, związane z funkcjonowaniem zabudowy, mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 3 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachów, a także uformować w sposób harmonijnie nawiązujący do ogólnego kształtu danego dachu,
  - f) dopuszcza się kształtowanie żywej zieleni na dachach, pod warunkiem wykorzystania całości lub części danego dachu jako przestrzeni rekreacyjnej;
- 11) w obrębie terenu należy ukształtować co najmniej jedną przestrzeń dla pieszych pełniącą funkcję przestrzeni publicznej, w postaci reprezentacyjnego placu z zielenią urządzonej, przy czym:
- a) nawierzchnię placu należy kształtować z co najmniej ośmiu rodzajów materiałów, różniących się kolorem, fakturą i skalą elementów składowych,
  - b) plac należy odseparować od ruchu samochodów, [...]\*,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników i cieków wodnych do aranżacji przestrzeni placu,
  - d) w obrębie placu należy tworzyć enklawy tematyczne, dedykowane różnym sposobom rekreacji, np. place zabaw lub gier, ogródki gastronomiczne, kawiarenki internetowe itp.,
  - e) należy kształtować małą architekturę w postaci ławek lub siedzisk, wolno stojących lub zintegrowanych z elementami zieleni urządzonej lub z elementami oświetlenia ulicznego, o ile nie utrudni ona ruchu pieszych;
- 12) parkowanie samochodów:
- a) wskaźnik miejsc postojowych – na każdej nieruchomości co najmniej 15 miejsc postojowych oraz 15 miejsc postojowych na każde 1000 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynków na tej nieruchomości,
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wewnątrz zabudowy, w formie jedno- lub wielopoziomowych parkingów podziemnych, lub wielopoziomowych parkingów nadziemnych;
- 13) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.
3. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:



- 1) powierzchnia nieruchomości powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek – co najmniej 0.20 ha;
  - 2) szerokość frontu każdej nieruchomości, powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek, od strony dowolnej z ulic publicznych przylegających do danej nieruchomości – co najmniej 50 m;
  - 3) kąt pomiędzy granicami nieruchomości, powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek, a linią rozgraniczającą dowolnej ulicy publicznej przylegającej do tej nieruchomości – w przedziale od  $60^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ .
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd i dojście – z publicznych ulicy lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.2, KDL.3 i KDL.4;
  - 2) dodatkowo:
    - a) dojście – z publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP, oraz z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1,
    - b) dopuszcza się dojazd z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, z obydwu kierunków ruchu, w oparciu o skanalizowane skrzyżowanie w ciągu tej ulicy, w miejscu wskazanym na rysunku planu,
    - c) dopuszcza się dojazd z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu, wyłącznie na zasadzie prawoskrętu.
5. Dopuszcza się do trzech wolno stojących nośników reklamowych, przy czym:
- 1) wysokość – do 30 m ponad poziom terenu;
  - 2) nośniki należy sytuować pojedynczo, w odległości nie większej niż 100 m od:
    - a) styku linii rozgraniczających teren od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP i KDG.1,
    - b) styku linii rozgraniczających teren od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP i KDL.3,
    - c) styku linii rozgraniczających teren od terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP i KDL.4.

## § 7

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, o powierzchni około 12.48 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) usługi, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej  $2000\text{ m}^2$ ;
  - 2) zieleni urządzonej, w szczególności z placami i ciągami pieszymi, z dopuszczeniem otwartych zbiorników wodnych;
  - 3) drogi wewnętrzne, place manewrowe i miejsca postojowe;
  - 4) infrastruktura techniczna, w szczególności stacje transformatorowe SN/nn oraz, w razie potrzeby, stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe;
  - 5) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP-, należy kształtować drogi wewnętrzne lub miejsca postojowe w zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji placów manewrowych;
  - 6) [...] \* lokalizację wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej [...] \*.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna:

- a) poza terenem wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP- – co najmniej 10% powierzchni każdej nieruchomości z wyjątkiem nieruchomości z wielorodzinną zabudową mieszkaniową, w postaci ogólnodostępnych terenów zielonych lub dachów pokrytych żywą zielenią, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- b) poza terenem wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP- – co najmniej 15% powierzchni każdej nieruchomości z wielorodzinną zabudową mieszkaniową, w postaci ogólnodostępnych terenów zielonych lub dachów pokrytych żywą zielenią, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- c) w obrębie terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem -KDW/KS/ZP- – co najmniej 25% ogółu powierzchni każdej nieruchomości, w postaci ogólnodostępnych terenów zielonych;
- 2) powierzchnia zabudowy usługowej – do 65% ogółu powierzchni każdej nieruchomości;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) od 1 do 2,5, z wyjątkiem nieruchomości określonych w lit. b,
  - b) od 1 do 5 – dla nieruchomości z usługami o profilu biurowym lub z wielorodzinną zabudową mieszkaniową;
- 4) linia podziału wewnętrznego – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
  - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w tej linii,
  - b) dopuszcza się wysunięcie części zabudowy poza tę linię, na wysokości co najmniej 10 m ponad poziomem terenu w miejscu takiego wysunięcia;
- 5) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie części zabudowy poza te linie, na wysokości co najmniej 10 m ponad poziomem terenu w miejscu takiego wysunięcia;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla usług, z wyjątkiem usług o profilu biurowym – od 10 do 22 m ponad średni poziom terenu na danej nieruchomości,
  - b) dla usług o profilu biurowym lub dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej – od 10 do 30 m ponad średni poziom terenu w obrębie danej nieruchomości;
- 7) na elewacjach budynków realizowanych na potrzeby usług, na których znajdują się główne wejścia do tych budynków, poza bramami, drzwiami i oknami, należy stosować materiały wykończeniowe, takie jak: kamień, ceramika, drewno itp., przy czym:
  - a) materiały te należy zastosować na co najmniej połowie powierzchni danej elewacji,
  - b) materiały te należy stosować do wysokości co najmniej połowy danej elewacji lecz nie mniej niż 10 m ponad poziom terenu przed głównym wejściem do danego budynku,
  - c) należy wyeksponować naturalną fakturę tych materiałów,
  - d) dopuszcza się zastosowanie tych materiałów na wszystkich elewacjach budynku;
- 8) na elewacjach budynków mieszkalnych, na których znajdują się główne wejścia do tych budynków, poza bramami, drzwiami i oknami, należy stosować materiały wykończeniowe, takie jak: kamień, ceramika, drewno itp., przy czym:
  - a) materiały te należy zastosować na co najmniej 1/4 powierzchni danej elewacji,
  - b) materiały te należy stosować do wysokości co najmniej 1/4 danej elewacji lecz nie mniej niż 5 m ponad poziom terenu przed głównym wejściem do danego budynku,
  - c) należy wyeksponować naturalną fakturę tych materiałów,
  - d) dopuszcza się zastosowanie tych materiałów na wszystkich elewacjach budynku;
- 9) każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej należy wyposażyć w jeden z następujących elementów: loggię, półloggię, balkon lub porte-fenetre – zwrócony w stronę pomiędzy kierunkami: „południowy wschód – południe” oraz „zachód – północny zachód”;



- 10) reklamy, szyldy lub znaki handlowe dopuszcza się wyłącznie na budynkach lub ich częściach, realizowanych na potrzeby usług, z zakazem ich lokalizacji na budynkach lub ich częściach realizowanych na cele mieszkaniowe;
- 11) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na danej elewacji – nie więcej niż 10% ogółu powierzchni tej elewacji;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam, szyldów lub znaków handlowych powyżej krawędzi elewacji;
- 13) dachy:
  - a) kąt nachylenia – do  $6^{\circ}$ ;
  - b) dopuszcza się ukształtowanie dachów o innym kącie nachylenia niż ustalony w lit. a, w oparciu o przekroje krzywoliniowe, np. łukowe lub paraboliczne,
  - c) dachy należy ukształtować w sposób umożliwiający ich funkcjonowanie również jako elementów podnoszących walory architektoniczne zabudowy, zarówno w ogólnej formie, jak i w zakresie detalu architektonicznego,
  - d) przy kształtowaniu dachów należy zapewnić dostęp światła dziennego do wszystkich wewnętrznych pasaży lub dziedzińców,
  - e) umieszczone na dachach elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej doświetlenia oraz inne, związane z zabudową, mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 3 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachów, a także uformować w sposób harmonijnie nawiązujący do ogólnego kształtu danego dachu,
  - f) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej na dachach, pod warunkiem wykorzystania całości lub części danego dachu jako przestrzeni rekreacyjnej;
- 14) należy ukształtować pasaż pieszy – reprezentacyjny deptak z zielenią urządzoną, pełniący funkcję przestrzeni publicznej, zgodnie z przebiegiem wskazanym na rysunku planu, przy czym:
  - a) nawierzchnię pasaży należy kształtować z co najmniej ośmiu rodzajów materiałów, różniących się kolorem, fakturą i skalą elementów składowych,
  - b) pasaż należy oddzielić od ruchu samochodów, a także należy utrudnić lub uniemożliwić jazdę na rowerze w jego obrębie,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie zbiorników i cieków wodnych do aranżacji przestrzeni pasaży,
  - d) należy kształtować małą architekturę w postaci ławek lub siedzisk, wolno stojących lub zintegrowanych z elementami zieleni urządzonej lub z elementami oświetlenia ulicznego, o ile nie utrudni ona ruchu pieszych;
- 15) na nieruchomościach z wielorodzinną zabudową mieszkaniową należy kształtować wyodrębnione place zabaw, z zielenią urządzoną, odseparowane od ruchu samochodów i rowerów, w ilości: co najmniej 1 plac zabaw o powierzchni co najmniej  $400 \text{ m}^2$  oraz 1 taki plac zabaw na każde 200 mieszkań, przy czym dopuszcza się łączenie tych placów ze sobą;
- 16) parkowanie samochodów:
  - a) wskaźnik miejsc postojowych dla usług – na każdej nieruchomości co najmniej 15 miejsc postojowych oraz 15 miejsc postojowych na każde  $1000 \text{ m}^2$  ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynków na tej nieruchomości,
  - b) wskaźnik miejsc postojowych dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1.2 miejsca postojowego na każde mieszkanie,
  - c) na nieruchomościach z wielorodzinną zabudową mieszkaniową dopuszcza się parkingi w poziomie terenu o pojemności do 60 miejsc postojowych na danej nieruchomości,

- d) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wewnątrz zabudowy, w formie garaży, jedno- lub wielopoziomowych parkingów podziemnych, lub wielopoziomowych parkingów nadziemnych,
  - e) miejsca postojowe dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej należy sytuować oddzielnie od parkingów dla usług, [...]\*
- 17) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.
3. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:
- 1) powierzchnia nieruchomości powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek – co najmniej 0.10 ha;
  - 2) szerokość frontu każdej nieruchomości, powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek, od strony dowolnej z ulic publicznych przylegających do danej nieruchomości – co najmniej 30 m;
  - 3) kąt pomiędzy granicami nieruchomości, powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek, a linią rozgraniczającą dowolnej ulicy publicznej przylegającej do tej nieruchomości – w przedziale od  $60^{\circ}$  do  $120^{\circ}$ .
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd i dojście – z publicznych ulicy lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1 i KDL.4;
  - 2) dodatkowo:
    - a) dojście z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1,
    - b) dopuszcza się dojazd z publicznej ulicy zbiorczej położonej poza granicą obszaru planu, na południe od terenu, oznaczonej w części informacyjnej na rysunku planu symbolem [kdz] – wyłącznie na zasadzie prawoskrętu.

## § 8

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, o powierzchni około 0.43 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.**

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) usługi, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, z infrastrukturą techniczną;
  - 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z zakazem jej rozbudowy mającej na celu powiększenie powierzchni mieszkaniowej istniejącego budynku.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 25% ogółu powierzchni terenu;
  - 2) powierzchnia zabudowy – do 50% ogółu powierzchni terenu, proporcjonalnie dla każdej nieruchomości;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy dla usług – od 0.5 do 1.5;
  - 4) wysokość zabudowy – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m ponad średni poziom terenu;
  - 5) zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U/MN i KDGP;
  - 6) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na danej elewacji nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni tej elewacji;
  - 7) zakazuje się lokalizacji reklam, szyldów lub znaków handlowych powyżej krawędzi elewacji;
  - 8) dachy:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych – od  $30^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , jednakowy dla wszystkich budynków na danej nieruchomości,

- b) kolorystyka połaci dachowych oraz związanych z nimi obróbek blacharskich – odcień koloru czerwonego, jednakowy dla zabudowy na danej nieruchomości,
  - c) dachy na budynkach usługowych należy ukształtować w sposób umożliwiający ich funkcjonowanie również jako elementów podnoszących walory architektoniczne zabudowy, zarówno w ogólnej formie, jak i w zakresie detalu architektonicznego,
  - d) umieszczone na dachach elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej doświetlenia oraz inne, związane z zabudową usługową, mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 3 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3 m od krawędzi dachu, a także uformować w sposób harmonijnie nawiązujący do ogólnego kształtu dachu;
- 9) parkowanie samochodów:
- a) wskaźnik miejsc postojowych dla usług – 2 miejsca postojowe oraz co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 60 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej w budynku usługowym,
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wewnątrz zabudowy, w formie garaży lub parkingu podziemnego;
- 10) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.
3. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:
- 1) powierzchnia nieruchomości powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek – co najmniej 0.05 ha;
  - 2) szerokość frontu nieruchomości powstałej z podziału lub ze scalenia i podziału działek od strony istniejącej ulicy Warszawskiej, znajdującej się poza granicą obszaru planu, od strony zachodniej – co najmniej 15 m.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd i dojście – z istniejącej ulicy Warszawskiej, znajdującej się poza granicą obszaru planu, od strony zachodniej;
  - 2) dodatkowo – dojście z publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP.

## § 9

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, o powierzchni około 2.87 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.**

1. Przeznaczenie terenu:
- 1) teren przeznacza się pod zieleń urządzoną, w tym zieleń izolacyjną;
  - 2) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDW-, należy kształtować drogę wewnętrzną, w postaci ciągu pieszo-jezdnego, w nawiązaniu do drogi istniejącej;
  - 3) dopuszcza się przeznaczenie części terenu pod parkingi.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 85% ogółu powierzchni terenu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
  - 3) w odległości do 200 m od publicznej ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.2 należy kształtować zieleń izolacyjną, niską i wysoką, złożoną z gatunków zimozielonych;
  - 4) w odległości większej niż 200 m od publicznej ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.2 dopuszcza się parkingi w poziomie terenu, przy czym:
    - a) dopuszcza się jeden parking na zachód od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.5 oraz jeden parking na wschód od tego terenu,

- b) pojemność każdego z tych parkingów – do 60 miejsc postojowych.
3. Dopuszcza się podział terenu wyłącznie w celu wyodrębnienia terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem -KDW-, zgodnie z liniami podziału wewnętrznego, a także każdego z parkingów, o których mowa w ust. 2 pkt 4.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd – z publicznej ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.2 przez teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem -KDW-;
  - 2) dojście – z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP, KDG.2 i KDL.5;
  - 3) dopuszcza się dojazd i dojście z innych terenów, położonych poza granicą obszaru planu, przez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem -KDW-.

## § 10

### Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1, o powierzchni około 1.91 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.2, o powierzchni około 0.79 ha,
- określonych liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zieleń urządzona, w tym zieleń izolacyjna, oraz wody śródlądowe;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem -MN-, wydzielonym z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1, dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z zakazem jej rozbudowy;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem -C-, wydzielony z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1, przeznacza się pod istniejącą infrastrukturę ciepłowniczą;
- 4) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem -WS-, przeznacza się pod wody śródlądowe – rzekę Wisłok.

#### 2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 75% ogółu powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
- 3) na terenach należy kształtować zieleń izolacyjną, niską i wysoką, złożoną z gatunków zimozielonych – za wyjątkiem terenów znajdujących się w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonych w § 5 ust. 7;
- 4) dopuszcza się ścieżki piesze lub pieszo-rowerowe – za wyjątkiem terenów znajdujących się w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonych w § 5 ust. 7;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.

#### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd i dojście:
  - a) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1 – z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1,
  - b) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.2 – z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.2;
- 2) dodatkowo – dojście z publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP;
- 3) dodatkowo dopuszcza się dojazd lub dojście do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1 od strony południowej, z terenów znajdujących się poza granicą obszaru planu.

## § 11

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G, o powierzchni około 0.15 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.**

1. Teren przeznaczony się pod infrastrukturę gazowniczą, z drogą dojazdową, zielenią urządzonej oraz z inną infrastrukturą techniczną.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 20% ogółu powierzchni terenu;
  - 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.
3. Dojazd i dojście - z publicznej ulicy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.2.

## § 12

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP, o powierzchni około 15.25 ha, określonego granicą obszaru planu oraz linią rozgraniczającą.**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) publiczna ulica główna ruchu przyspieszonego;
  - 2) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -MN-, dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z zakazem jej rozbudowy;
  - 3) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -KDL- należy kształtować przejazd nad publiczną ulicą lokalną biegnącą w ciągu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3 i KDL.5;
  - 4) na terenach wydzielonych, oznaczonych symbolem -KDW-, należy kształtować wewnętrzne drogi serwisowe;
  - 5) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem -WS-, wraz z przylegającym do tego terenu odcinkiem ulicy o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 70 m, należy kształtować przeprawę mostową przez rzekę Wisłok, z uwzględnieniem zasięgu zalewania terenów wodami Q1% - jak na rysunku planu;
  - 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną, o ile nie uniemożliwi ona realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 50 m, do 70 m, z wyjątkiem odcinka ulicy związanego z przeprawą mostową przez rzekę Wisłok, na którym szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 30 m;
  - 3) dwie jezdnie, każda z co najmniej dwoma pasami ruchu i pasem awaryjnym, rozdzielone pasem zieleni;
  - 4) chodniki – po obu stronach ulicy;
  - 5) dopuszcza się ścieżki rowerowe zintegrowane z chodnikami;
  - 6) [...]\*;
  - 7) dopuszcza się drogi serwisowe w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu;
  - 8) skrzyżowanie z ulicą Lubelską – publiczną ulicą główną biegnącą w ciągu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG.1 i KDG.2 – dwupoziomowe, przy czym:
    - a) w poziomie terenu – rondo o średnicy zewnętrznej co najmniej 45 m,
    - b) główny ciąg ulicy na kierunku wschód-zachód – po wiadukcie nad rondem,



- c) dojazdy do wiaduktu należy kształtować na ścianach oporowych z surowego betonu w jasnych odcieniach, o drobnej gradacji, ze starannym wykończeniem i wygładzeniem powierzchni, przy czym ewentualne balustrady, poręcze i inne elementy metalowe należy malować farbami w ciepłych, dobrze widocznych kolorach,
  - d) tymczasowo dopuszcza się skrzyżowanie wyłącznie w poziomie terenu – nie dłużej niż do czasu wydania pozwolenia na budowę przeprawy mostowej przez rzekę Wisłok w ciągu ulicy głównej ruchu przyspieszonego;
- 9) skrzyżowanie z ulicą Warszawską, znajdującą się poza granicą obszaru planu – dwupoziomowe, przy czym:
- a) główny ciąg ulicy na kierunku wschód-zachód – pod wiaduktem w ciągu ulicy Warszawskiej,
  - b) zjazdy prowadzące do ulicy Warszawskiej – bezkolizyjne, na zasadzie prawoskrętu, z dodatkowymi pasami ruchu: włączającymi i wyłączającymi;
  - c) na wysokości terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem -MN-, w głównym ciągu ulicy, od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się ściany oporowe z surowego betonu w jasnych odcieniach, o drobnej gradacji, ze starannym wykończeniem i wygładzeniem powierzchni, przy czym ewentualne balustrady, poręcze i inne elementy metalowe należy malować farbami w ciepłych, dobrze widocznych kolorach,
  - d) dopuszcza się kształtowanie ścian oporowych, wymienionych w lit. c, w układzie schodkowym, z użyciem roślin skalnych sadzonych w tych ścianach lub zieleni płójącej opartej o trejaże,
  - e) ewentualne schody lub pochylnie należy kształtować zgodnie z zasadami ustalonymi w lit. c,
  - f) skarpy wykopu należy kształtować z wykorzystaniem zieleni niskiej, krzewów zimozielonych lub roślin skalnych;
- 10) skrzyżowania z ulicami zbiorczymi, położonymi poza granicą obszaru planu, oznaczonymi w części informacyjnej na rysunku planu symbolem [kdz] – w poziomie terenu, skanalizowane, z dopuszczeniem sygnalizacji świetlnej;
- 11) włączenie publicznej ulicy lokalnej w ciągu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3 i KDL.5 – dwupoziomowe, bezkolizyjne, na zasadzie prawoskrętu, z dodatkowymi pasami ruchu: włączającymi i wyłączającymi;
- 12) przejścia piesze lub pieszo-rowerowe przez ulicę:
- a) dwupoziomowe, po kładkach nad ulicą,
  - b) w poziomie terenu – wyłącznie na skrzyżowaniach z sygnalizacją świetlną,
  - c) na skrzyżowaniu z ulicą Lubelską – publiczną ulicą główną biegnącą w ciągu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG.1 i KDG.2, a także przy włączeniu ulicy lokalnej biegnącej w ciągu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3 i KDL.5 – dwupoziomowe, podziemne;
- 13) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 14) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni – do kanalizacji deszczowej.

### § 13

#### Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.1, o powierzchni około 9.41 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.2, o powierzchni około 0.38 ha,
- określonych granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi.

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) publiczne ulice główne;



- 2) na terenie oznaczonym symbolem -KDL-, wydzielonym z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.1, należy kształtować przejazd nad ulicą lokalną biegnącą w ciągu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.4;
  - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną, o ile nie uniemożliwi ona realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
- 1) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 45 m;
  - 3) dwie jezdnie w każdej ulicy, rozdzielone pasem zieleni, przy czym każda z jezdni o co najmniej dwóch pasach ruchu;
  - 4) chodniki – po obu stronach każdej ulicy;
  - 5) ścieżki rowerowe – zintegrowane z chodnikami;
  - 6) [...]\*
  - 7) dopuszcza się drogi serwisowe;
  - 8) na odcinku o długości 100 m od skrzyżowania z publiczną ulicą główną ruchu przyspieszonego, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP:
    - a) należy kształtować dojazdy do ronda o średnicy zewnętrznej co najmniej 45 m, planowanego w poziomie terenu, w ciągu ulicy głównej ruchu przyspieszonego,
    - b) dopuszcza się dodatkowe zjazdy z ulicy głównej ruchu przyspieszonego, a także wyjazdy na tę ulicę, ukształtowane z ominięciem ronda;
  - 9) włączenie publicznej ulicy lokalnej biegnącej w ciągu terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.4 – dwupoziomowe, bezkolizyjne, na zasadzie prawoskrętu, z dodatkowymi pasami ruchu: włączającymi i wyłączającymi;
  - 10) skrzyżowania: z publiczną ulicą zbiorczą, położoną poza granicą obszaru planu, na południe od terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, oznaczoną w części informacyjnej na rysunku planu symbolem [kdz], a także z publiczną ulicą główną, położoną poza granicą obszaru planu, oznaczoną w części informacyjnej na rysunku planu symbolem [kdg] – w poziomie terenu, alternatywnie:
    - a) skrzyżowania skanalizowane,
    - b) skrzyżowania w postaci ronda o średnicy zewnętrznej co najmniej 45 m;
  - 11) skrzyżowania z innymi ulicami – w poziomie terenu, skanalizowane;
  - 12) dopuszcza się dojazd do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/KS – w postaci skanalizowanego skrzyżowania w poziomie terenu, w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
  - 13) dopuszcza się inne dojazdy do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/KS – wyłącznie na zasadzie prawoskrętu, z dodatkowymi pasami ruchu: włączającymi i wyłączającymi;
  - 14) dojazdy do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP, ZP/WS i G – na zasadzie prawoskrętu, z dopuszczeniem dodatkowych pasów ruchu: włączających lub wyłączających;
  - 15) dojazdy do terenów znajdujących się poza granicą obszaru planu, położonych przy istniejącej ulicy Lubelskiej – na zasadzie prawoskrętu, z dopuszczeniem skrzyżowania skanalizowanego w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
  - 16) dopuszcza się przystanki autobusowe, sytuowane wyłącznie w zatokach;
  - 17) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
  - 18) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.

## § 14

### Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.1, o powierzchni około 1.09 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.3, o powierzchni około 0.58 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.4, o powierzchni około 1.01 ha
- określonych liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) publiczne ulice lokalne;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną, o ile nie uniemożliwi ona realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1.

#### 2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- 1) linie rozgraniczające tereny – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – co najmniej 20 m;
- 3) przekrój podstawowy – dwie jezdnie, jednokierunkowe, o szerokości co najmniej 6 m każda, rozdzielone wysepką ukształtowaną w sposób umożliwiający jej przejeżdżanie w sytuacjach awaryjnych;
- 4) chodniki:
  - a) w publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1 – po wschodniej stronie tej ulicy,
  - b) w publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.3 – po wschodniej stronie tej ulicy, a na odcinku pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP i KX – także po zachodniej stronie tej ulicy, przy czym na tym odcinku dopuszcza się chodnik zintegrowany ze ścieżką rowerową, o szerokości co najmniej 4 m,
  - c) w publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.4 – po obu stronach tej ulicy;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych oraz przystanków autobusowych;
- 6) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.

## § 15

### Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2, o powierzchni około 0.24 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) skrzyżowanie publicznych ulic lokalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną, o ile nie uniemożliwi ona realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1.

#### 2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) skrzyżowanie – w poziomie terenu, w postaci ronda o średnicy zewnętrznej co najmniej 40 m, z opaską wewnętrzną o szerokości co najmniej 2 m;
- 3) wysepkę w centrum ronda należy ukształtować w sposób umożliwiający jej przejeżdżanie w sytuacjach awaryjnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych oraz przystanków autobusowych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.

### § 16

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.5, o powierzchni około 0.19 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) publiczna ulica lokalna;
  - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną, o ile nie uniemożliwi ona realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - 1) linie rozgraniczające teren – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) przekrój podstawowy – dwie jezdnie, jednokierunkowe, o szerokości co najmniej 4.5 m każda, do zjazdu z publicznej ulicy ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP oraz do wyjazdu na tę ulicę, przy czym zjazd i wyjazd – na zasadzie prawoskrętu;
  - 3) chodnik – wzdłuż linii rozgraniczającej teren od strony zachodniej, o szerokości co najmniej 4 m, przy czym dopuszcza się chodnik zintegrowany ze ścieżką rowerową:
    - a) dopuszcza się chodnik od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZU.8,
    - b) nawierzchnię chodnika oraz innych powierzchni utwardzonych, przeznaczonych dla ruchu pieszych, należy wykonać z elementów drobnowymiarowych;
  - 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
  - 5) zakazuje się lokalizacji przystanków autobusowych;
  - 6) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni utwardzonych – do kanalizacji deszczowej.

### § 17

**Ustalenia dla terenów:**

- **oznaczonego na rysunku planu symbolem KX, o powierzchni około 0.07 ha,**
  - **oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/ZP, o powierzchni około 0.20 ha,**
- określonych liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.**

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KX przeznacza się pod część ciągu pieszego;
  - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KX/ZP przeznacza się pod część ciągu pieszego w zieleni parkowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną, o ile nie uniemożliwi ona realizacji zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt 1 i 2.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
  - 1) linie rozgraniczające tereny – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ciągi piesze należy zintegrować ze ścieżkami rowerowymi;
  - 3) nawierzchnie ciągów oraz innych powierzchni utwardzonych, przeznaczonych dla ruchu pieszych lub rowerzystów, należy wykonać z co najmniej dwóch rodzajów elementów drobnowymiarowych, z zaakcentowaniem rejonów przejść dla pieszych przez przylegające do terenów publiczne ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL.1 i KDL.3;
  - 4) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KX/ZP należy kształtować małą architekturę w postaci ławek lub siedzisk, wolno stojących lub zintegrowanych

z elementami zieleni urządzonej lub z elementami oświetlenia ulicznego, o ile nie utrudni ona ruchu pieszych lub rowerzystów;

- 5) odprowadzenie wód opadowych z wszystkich powierzchni – do kanalizacji deszczowej.

### III. PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 18

Uchyla się uchwałę nr XXVI/117/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 21/3/2000 „Staromieście-Wełówka” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

#### § 19

Uchyla się uchwałę nr XXVII/165/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie – w części dotyczącej obszaru oznaczonego konturem A,B,C,D,E,F,G na załączniku nr 1-E do niniejszej uchwały, o którym mowa w § 1 ust. 3, tj. w zakresie ustaleń dotyczących:

- 1) części terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 1.U, o powierzchni ok. 6.50 ha;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 3.U, o powierzchni ok. 3.38 ha;
- 3) części terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 4.U, o powierzchni ok. 1.53 ha;
- 4) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 5.ZU/KS/MN, o powierzchni ok. 0.17 ha;
- 5) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 6.ZU/KS, o powierzchni ok. 0.85 ha;
- 6) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 7.ZU/KS, o powierzchni ok. 1.80 ha;
- 7) części terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 8.ZU/KS, o powierzchni 0.71 ha, w tym części terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 [...] symbolem KD/KX, o powierzchni ok. 0.16 ha;
- 8) części terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 10.ZU/UP, o powierzchni ok. 0.07 ha;
- 9) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 11.ZI/KS, o powierzchni ok. 3.14 ha;
- 10) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 12.KGP, o powierzchni ok. 5.39 ha;
- 11) części terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 13.KL, o powierzchni ok. 0.99 ha;
- 12) terenu oznaczonego na rysunku MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie symbolem 14.KL, o powierzchni ok. 0.34 ha.

#### § 20

Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte granicą obszaru planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

**§ 21**

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

**§ 22**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

**§ 23**

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

---

[...]\* - uchylono rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego nr NK.II.0911-146/08 z dnia 4 grudnia 2008r.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa**



**Konrad Fijołek**





**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr XXXIX / 688 / 2008**  
**Rady Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 28 października 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie**

Obszar objęty opracowaniem MPZP Nr 41/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni około 63.39 ha, położony w północnej części miasta, przy granicy z gminą Trzebownisko.

Obszar ten położony jest przy wlocie jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta Rzeszowa, tak więc jest to miejsce szczególnie istotne dla struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jak również niezwykle ważne dla kształtowania jego wizerunku.

Na części obszaru objętego opracowaniem do dnia wejście w życie niniejszej uchwały obowiązują dwa plany miejscowe: MPZP Nr 21/3/2000 „Staromieście-Wełówka” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVI/117/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2004r., oraz MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVII/165/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004r. W planach tych przeznaczono tereny m.in. pod usługi komercyjne z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.

Wobec wniosku o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: Nr 21/3/2000 „Staromieście-Wełówka” w Rzeszowie oraz Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie polegającą na dopuszczeniu usytuowania w rejonie ulicy Lubelskiej obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> przystąpiono do opracowania MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

Podstawą opracowania jest uchwała Nr LXIII/223/2006 Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, która została podjęta w dniu 26 września 2006r.

Sporządzenie tego planu jest uzasadnione potrzebą zwiększenia potencjału terenów inwestycyjnych, położonych w północnej części miasta, przy skrzyżowaniu istniejących i planowanych tras komunikacyjnych. Jednocześnie ze spełnieniem oczekiwań wnioskodawcy – potencjalnego inwestora – nowy plan pozwoli na zabezpieczenie istotnych interesów miasta, związanych z zagospodarowaniem terenów przy ulicy Lubelskiej, a także z kształtowaniem głównego układu komunikacyjnego Rzeszowa.

Przedmiotem opracowania planu jest przeznaczenie terenów pod komunikację publiczną oraz pod usługi, w tym określenie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

Tryb postępowania przy sporządzaniu planów miejscowych określony został w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie codziennej „Super Nowości” w dniu 7 listopada 2006r.

W terminie określonym w ww. ogłoszeniu, do Prezydenta Miasta Rzeszowa wpłynął jeden wniosek do planu, złożony przez firmę CASTA INVEST POLSKA Sp. z o.o. dotyczący uwzględnienia w projekcie planu architektonicznej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenów przy ulicy Lubelskiej. Wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta i uwzględniony w projekcie planu.

Prace projektowe zakończono do czerwca 2008r. Prezydent Rzeszowa przedstawił rozwiązania projektowe i wystąpił o zaopiniowanie projektu w dniu 17 lipca 2008r. do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po wprowadzeniu uwag, Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

Po uzyskaniu wymaganych ustawą uzgodnień i opinii, ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia do 19 września 2008 r.

Termin składania uwag do ustaleń projektu planu upłynął z dniem 3 października 2008r. W terminie tym do projektu planu złożono trzy uwagi. Złożona została także jedna uwaga po terminie. Zarządzeniem Nr V / 686 / 2008 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 16 października 2008r. uwagi złożone w terminie zostały rozpatrzone i odrzucone.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania planu przedstawia się go wraz z załącznikami na sesji Rady Miasta.