

**Uchwała Nr XV/161/2003
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 28 października 2003 r.**

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717)

Rada Miasta Rzeszowa uchwała, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, który obowiązuje w zakresie określonym legendą.

§2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około **7,97 ha**, położony w południowo – wschodniej części centrum Rzeszowa, przy al. Rejtana i al. Niepodległości.

§3

Przedmiotem ustaleń planu jest:

1) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K/U(k)/M**, pod obiekt sakralny, z dopuszczeniem usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej związanych z funkcjonowaniem obiektu sakralnego,

2) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(k)**, pod usługi komercyjne oraz parkingi w poziomie terenu lub podziemne i wielopoziomowe,

3) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(k)/U(p)E/M**, pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług publicznych w związanych z edukacją, usług hoteli, a także budownictwa mieszkaniowego związanego z usługami,

4) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **U(k)/M**, pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług hoteli, a także budownictwa mieszkaniowego związanego z usługami,

5) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U(k)**, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem usług komercyjnych,

6) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U(k)**, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem usług komercyjnych w zabudowie mieszkaniowej,

7) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/ZN(p)**, pod ciek wodny z zielenią nieurządzoną,

- 8) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KL** i **KD(p)**, pod publiczną komunikacją kołową,
- 9) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KX(p)** i **KX/ZP(p)**, pod publiczną komunikacją pieszą z elementami zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
- 10) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS(p)**, pod parking publiczny z zielenią urządzoną,
- 11) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE(p)**, pod stację transformatorową.

§4

W zagospodarowaniu terenów objętych granicami planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania na tych obszarach płytkich wód podziemnych oraz gruntów słabonośnych.

§5

Ilekcroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne służące zaspokojeniu potrzeb bytowych i gospodarczych w danym układzie osadniczym, na które składają się: system komunikacji i transportu (drogi, ulice, itp.) oraz uzbrojenia (wodociągi i kanalizacja, sieci energetyczne i telekomunikacyjne, itp.),
- 2) **linii rozgraniczającej orientacyjnej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym sposobie przeznaczenia i użytkowania, której przebieg zgodnie z ustaleniami planu, może być korygowany w ramach procedury wydawania decyzji administracyjnych, jednakże bez naruszenia istotnych ustaleń planu, w szczególności przeznaczenia terenów,
- 3) **linii rozgraniczającej orientacyjnej wewnętrznej** – należy przez to rozumieć linię wewnętrznego podziału terenu określoną z uwzględnieniem prawa własności nieruchomości lub rozmieszczenia poszczególnych funkcji,
- 4) **linii rozgraniczającej ściśle określonej** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym sposobie przeznaczenia i użytkowania, której przebieg nie może być korygowany w trybie wydawania decyzji administracyjnych,
- 5) **linii ściśle określonej granicy obszaru planu** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granicę obszaru planu, której przebieg nie może być korygowany w trybie wydawania decyzji administracyjnych,
- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć granicę, której nie należy przekraczać przy lokalizacji zabudowy;
- 7) **linii zabudowy obowiązującej** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować zabudowę,
- 8) **powierzchni użytkowej obiektu** – należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych, szypów dźwigów oraz powierzchni magazynów,
- 9) **przeznaczeniu terenów** - należy przez to rozumieć funkcję terenu, czyli sposób użytkowania terenu, ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego,
- 10) **ścistej zabudowie** – należy przez to rozumieć obiekty lub zespoły obiektów przylegających do siebie bezpośrednio ścianami szczytowymi w granicy poszczególnych działek,
- 11) **terenach biologicznie czynnych** - należy przez to rozumieć zieleni urządzonej służącą mieszkańcom w celach rekreacyjnych,
- 12) **terenach zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleni formowaną i kształtowaną w oparciu o projekt zagospodarowania zieleni i małej architektury,
- 13) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym, nastawionym na osiągnięcie zysku, niemogących znacząco oddziaływać na stan środowiska, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.),

14) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi mające na celu realizację celów publicznych,

15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony ilością m² powierzchni ogólnej budynków (sumę powierzchni wszystkich kondygnacji użytkowych wraz z powierzchnią urządzeń wbudowanych w te budynki) do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub do powierzchni terenu pod zabudowę kubaturową,

16) **zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu oznaczonego na rysunku planu.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Teren o powierzchni około **0,30 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **K/U(k)/M**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, objęty granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczony pod obiekt sakralny, z dopuszczeniem usług komercyjnych i zabudowy mieszkaniowej związanych z funkcjonowaniem obiektu sakralnego, zieleni urządzonej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się łączenie obiektu sakralnego z obiektami towarzyszącymi,

2) dopuszcza się lokalizację placów zewnętrznych w północnej i południowej części terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**,

3) intensywność zabudowy – 1,2 do 2,0,

4) zieleni urządzonej powinna stanowić element przestrzenny kształtujący kameralny charakter publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, a także element ograniczający uciążliwość wynikającą z sąsiedztwa ul. Rejtana,

5) dopuszcza się lokalizację niskiego ogrodzenia, z zapewnieniem drożności przejść oraz dojazdów do obiektu sakralnego,

3. Zasady zabudowy i kształtowanie formy architektonicznej:

1) bryła obiektu sakralnego powinna stanowić dominantę o charakterze rzeźby architektonicznej, czytelną ze wszystkich osi widokowych (z ciągów pieszych i układów komunikacji kołowej),

2) wysokość obiektu sakralnego oraz jego zwieńczenie powinny jednoznacznie odzwierciedlać jego przeznaczenie, a także wyraźnie wpisywać ten obiekt w panoramę miasta,

3) zabudowa związana z obiektem sakralnym:

a) wysokość:

- minimalna - dwie kondygnacje, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

- maksymalna - trzy kondygnacje, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

b) forma architektoniczna powinna:

- harmonizować z architekturą obiektu sakralnego,

- tworzyć oprawę dla publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX(p)/ZP**.

4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność:

a) dla komunikacji kołowej - od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2** oraz parkingu oznaczonego na rysunku planu **2KS(p)** z zapewnieniem możliwości objazdu wokół obiektu sakralnego dla pojazdów uprzywilejowanych,

z wykorzystaniem publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**,

b) dla komunikacji pieszej - z publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)** oraz chodnika zlokalizowanego wzdłuż granicy terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**,

2) dojazd do garaży - z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, poprzez publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**,

3) miejsca postojowe na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2** i **2KS(p)**, z wykluczeniem możliwości urządzenia miejsc postojowych na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **K/U(k)/M**.

§7

1. Teren o powierzchni około **1,39 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U(k)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, objęty granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczają się pod usługi komercyjne, parkingi w poziomie terenu lub podziemne i wielopoziomowe, zieleń urządzonej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) max. 45% powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów, jednak nie więcej niż 2.000 m², może być przeznaczony pod handel,

2) intensywność zabudowy – 1,5 do 2,5,

3) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej wielkości 12 a, pod warunkiem zachowania ścisłej zabudowy (z wyłączeniem odcinków terenu stanowiących wjazd i wyjazd drogi dojazdowej wewnętrznej) oraz realizacji drogi dojazdowej wewnętrznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi wewnętrznymi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-2**, szerokości w liniach rozgraniczających min. 9m, z placem manewrowym min. 18 x 18m, albo stanowiącą przejazd jednokierunkowy z jezdnią o szerokości min.6m,

4) dopuszcza się lokalizację okapów lub attyk obiektów na zewnątrz elewacji od obowiązującej linii zabudowy, w odległości max. 2m od tej linii,

5) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, lokalizację elewacji zabudowy, na wysokości od powierzchni terenu do okapu (attyki) lub na wysokości parteru obiektów, do wewnątrz od linii zabudowy obowiązującej, max. 5m od tej linii, pod warunkiem zachowania ciągłości linii okapu lub attyki zgodnie z przebiegiem linii zabudowy obowiązującej, określonym na rysunku planu,

6) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, lokalizację elewacji zabudowy do wewnątrz i na zewnątrz od linii zabudowy obowiązującej, pod warunkiem utrzymania ciągłości linii okapu lub attyki zgodnie z przebiegiem linii zabudowy obowiązującej określonej na rysunku planu,

a) na wysokości parteru – w odległości od tej linii, niezbędnej dla zapewnienia ruchu pojazdów dostawczych i dostępności parkingów podziemnych lub wielopoziomowych,

b) na wysokości pozostałych kondygnacji – w odległości max. 3m od tej linii,

7) zieleń urządzonej, od strony ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, powinna współkształtować elewację zabudowy oraz stanowić element izolacji wizualnej w bezpośrednim sąsiedztwie dojazdu dla pojazdów dostawczych i parkingów podziemnych lub wielopoziomowych,

8) zakaz realizacji ogrodzenia z wyjątkiem odcinków wjazdów i wyjazdów wewnętrznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-2**,

9) dopuszcza się od strony ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, zmianę przebiegu linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej o max. 10m na zewnątrz, pod następującymi warunkami:

- a) zabezpieczenia parkingu podziemnego lub wielopoziomowego dostępnego (wjazd i wyjazd) dla użytkowników zarówno od ulicy Rejtana jak i publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**,
- b) zabezpieczenia przejazdu dwukierunkowego dla samochodów dostawczych z możliwością parkowania tych pojazdów w pasie drogi wewnętrznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi wewnętrznymi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-2**, z zapewnieniem wjazdu i wyjazdu o szerokości koniecznej dla transportu dostawczego, od strony ulicy Rejtana, jak i publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

1) wysokość zabudowy:

a) dwie kondygnacje, min. 9m, licząc od poziomu terenu do okapu lub attyki, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji o powierzchni do 50% powierzchni parteru stanowiącej wzbogacenie formy architektonicznej tej zabudowy, z obowiązkiem lokalizacji elewacji trzeciej kondygnacji do wewnątrz, min. 3m, od lica elewacji części dwukondygnacyjnej,

b) dopuszcza się elastyczne kształtowanie wysokości okapu lub attyki:

- dla zabudowy dwukondygnacyjnej max. do 11m, licząc od poziomu terenu,

- dla zabudowy trzykondygnacyjnej max. 14m, licząc od poziomu terenu,

2) dopuszcza się ograniczenie powierzchni pierwszego piętra do 70% powierzchni parteru,

3) elewacje obiektów:

a) wzdłuż publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, powinny być przeszklone:

- na wysokości parteru w części, nie mniej jednak niż 70% całej tej powierzchni,

- na wysokości pozostałych kondygnacji w części, nie mniej jednak niż w 55% całej powierzchni elewacji,

b) od strony ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, powinny być spójne z pozostałą częścią zabudowy,

c) od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, powinny odzwierciedlać elewacje charakterystyczne dla zespołu współczesnych kamienic dwukondygnacyjnych z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, szerokości ich podziału nie powinny przekraczać 14 m, a forma architektoniczna powinna harmonizować z architekturą obiektu sakralnego oraz obiektów z nim związanych, lokalizowanych po drugiej stronie tego ciągu,

4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność dla komunikacji kołowej:

a) -od strony ulicy Rejtana oraz publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, z zapewnieniem wjazdu i wyjazdu z obydwu kierunków,

b) drogą dojazdową wewnętrzną dwukierunkową, zlokalizowaną wzdłuż ciągu pieszego publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi wewnętrznymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD-1**, szerokości 6m, łączącą wjazdy i wyjazdy od strony ulicy Rejtana i publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**,

c) związanej z dostawą towarów drogą dojazdową wewnętrzną, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi wewnętrznymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD-2**,

- o szerokości w liniach rozgraniczających min. 9m wraz z placem manewrowym o wymiarach min. 18 x 18m,

albo

- stanowiącą przejazd jednokierunkowy z jezdnią o szerokości min.6m,

2) dostępność dla komunikacji pieszej - z publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX/ZP(p)**, **2KX/ZP(p)** i **1 KX(p)**,

3) miejsca postojowe

- a) na części terenu zlokalizowanej między publicznym ciągiem pieszym, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, a liniami zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej oraz na parkingu podziemnym lub wielopoziomowym,
- b) w ilości:
 - min. 5 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, dla usług komercyjnych,
 - min. 10 miejsc na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, dla działalności handlowej,

§8

1. Teren o powierzchni około **0,50 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U(k)/U(p)E/M**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, objęty granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczona się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług publicznych związanych z edukacją oraz usług hoteli, a także budownictwa mieszkaniowego związanego z usługami komercyjnymi oraz parkingów podziemnych i wielopoziomowych, zieleni urządzonej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) max. 45% powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów, jednak nie więcej niż 2.000 m², może być przeznaczona pod handel,
- 2) intensywność zabudowy – 1,5 do 2,5,
- 3) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania ścisłej zabudowy,
- 4) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, lokalizację okapu lub attyki obiektów na zewnątrz od obowiązującej linii zabudowy, max. 2m od tej linii,
- 5) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, lokalizację elewacji zabudowy, na wysokości od powierzchni terenu do okapu (attyki) obiektów dwukondygnacyjnych lub na wysokości parteru obiektów, do wewnątrz od obowiązującej linii zabudowy, max. 3m od tej linii, pod warunkiem zachowania ciągłości linii okapu lub attyki zgodnie z przebiegiem linii zabudowy obowiązującej, określonym na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, lokalizację elewacji zabudowy, na wysokości łącznie z okapem lub attyką, do wewnątrz od obowiązującej linii zabudowy, max. 2m od tej linii, celem uzyskania podziału elewacji o charakterze współczesnych kamienic,
- 7) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, stosowanie w zabudowie, na wysokości parteru, podcieni o szerokości min. 3m,
- 8) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, stosowanie w zabudowie wykuszy, w odległości 2m od lica elewacji oraz lukarn w połaci dachu i w licu elewacji,
- 9) min. 10% powierzchni terenu, łącznie z powierzchnią stropu nad parkingiem podziemnym, powinno pozostać biologicznie czynne,
- 10) zakaz realizacji ogrodzenia od strony publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX/ZP(p)** i **2KX/ZP(p)**, **4KX/ZP(p)** oraz parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS(p)**,

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

1) wysokość zabudowy:

- a) obiektów usługowych, lokalizowanych od strony publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX/ZP(p)** i **4KX/ZP(p)** - dwie kondygnacje, o łącznej wysokości wraz z okapem lub attyką min. 8 m., licząc od poziomu terenu,
- b) obiektów usług hoteli oraz mieszkalnictwa związanego z usługami komercyjnymi, lokalizowanych od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**:

- minimalna - 2 kondygnacje, z dopuszczeniem trzeciej kondygnacji użytkowej w poddaszu,
- maksymalna - 3 kondygnacje, z dopuszczeniem czwartej kondygnacji użytkowej w poddaszu,

c) obiektów usług hoteli oraz usług publicznych związanych z edukacją, lokalizowanych w ramach zabudowy usługowej komercyjnej - od 3 do 7 kondygnacji, licząc od drugiej kondygnacji usług komercyjnych, pod warunkiem kształtowania wysokości zabudowy usług hoteli oraz usług publicznych związanych z edukacją, narastająco w kierunku południowo-wschodnim,

2) elewacje obiektów:

a) od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, powinny być przeszklone:

- na wysokości parteru w części nie mniej niż 70% całej tej powierzchni,
- na wysokości drugiej kondygnacji w części, nie mniej jednak niż w 55% powierzchni elewacji,

b) od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, powinny odzwierciedlać elewacje charakterystyczne dla zespołu współczesnych kamienic, szerokość podziału elewacji nie powinna przekraczać 14m, a forma architektoniczna powinna harmonizować z architekturą obiektu sakralnego oraz obiektów z nim związanych, lokalizowanych po drugiej stronie tego ciągu,

3) dopuszcza się wprowadzenie elementów zieleni w formie pnączy na elewacji obiektów lokalizowanych od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**,

4) dach dwukondygnacyjnego budynku usług komercyjnych, lokalizowanego od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, należy zagospodarować pasem zieleni o szerokości min. 5m,

5) na fasadach zabudowy, kształtowanych równoległe do ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, na wysokości dwóch kondygnacji mieszkalnych, położonych bezpośrednio nad dwoma kondygnacjami zabudowy usługowej, należy wprowadzić elementy zieleni pnącej.

4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność:

a) dla komunikacji kołowej - od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, do parkingów podziemnych oraz do miejsc odbioru dostaw towarów,

b) dla komunikacji pieszej - od strony publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX/ZP(p)**, **2KX/ZP(p)** i **4KX/ZP(p)**,

2) miejsca parkingowe związane z usługami hoteli oraz z zabudową mieszkaniową towarzyszącą usługom komercyjnym powinny być realizowane w formie parkingu podziemnego lub wielopoziomowego na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U(k)/U(p)E/M**, z uwzględnieniem wskaźnika 1 stanowisko na 4 mieszkańców.

§9

1. Teren o powierzchni około **0,33 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U(k)/M**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, objęty granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług hoteli, a także budownictwa mieszkaniowego związanego z usługami komercyjnymi, zieleń urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) max. 45% powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów, jednak nie więcej niż 2.000 m², może być przeznaczony pod handel,

2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania ścisłej zabudowy,

3) intensywność zabudowy – 1,5 do 2,5,

4) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)** oraz ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, lokalizację elewacji zabudowy, na wysokości łącznie z okapem (attyką) lub na wysokości parteru obiektów, do wewnątrz od obowiązującej linii zabudowy, max. 3m od tej linii, pod warunkiem zachowania ciągłości linii okapu lub attyki zgodnie z przebiegiem linii zabudowy obowiązującej, określonym na rysunku planu,

5) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)** oraz ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, lokalizację okapu lub attyki obiektów na zewnątrz od obowiązującej linii zabudowy, max. 2m od tej linii,

6) zieleń urządzona od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, powinna stanowić element ograniczający uciążliwości wynikające z sąsiedztwa Alei Niepodległości, a także element przestrzenny harmonizujący z elewacjami obiektów,

7) zakaz lokalizacji ogrodzenia od strony publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX/ZP(p)**, **4KX/ZP(p)** oraz od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**,

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

1) wysokość zabudowy:

a) min. - 2 kondygnacje, o łącznej wysokości od poziomu terenu do attyki lub okapu min. 8 m,

b) max. - 3 kondygnacje, o łącznej wysokości od poziomu terenu do attyki lub okapu min. 11m,

2) dopuszcza się tarasy widokowe dla potrzeb gastronomii na pierwszym i drugim piętrze zabudowy lokalizowanej od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, na odcinku linii zabudowy nieprzekraczalnej,

3) elewacje obiektów:

a) od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, powinny być przeszklone:

- na wysokości parteru w części, nie mniej jednak niż w 85% całej powierzchni tej elewacji,

- na wysokości drugiej kondygnacji w części, nie mniej jednak niż w 50% całej powierzchni elewacji,

b) od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, powinny odzwierciedlać elewacje charakterystyczne dla zamknięcia widokowego od strony północno-zachodniej,

4) dopuszcza się elementy zieleni w formie pnączy na elewacji zabudowy lokalizowanej od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność:

a) dla komunikacji kołowej - od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD1/2(p)**, dla dostaw towarów i parkingu podziemnego,

b) dla komunikacji pieszej – publicznymi ciągami pieszymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **1KX/ZP(p)** i **4KX/ZP(p)** oraz z chodników zlokalizowanych wzdłuż publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**,

2) miejsca parkingowe związane z usługami hoteli powinny być realizowane w formie parkingu podziemnego lub wielopoziomowego na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U(k)/M**, od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD1/2(p)**, z uwzględnieniem wskaźnika 1 stanowisko na 2 mieszkańców.

§10

1. Teren o powierzchni około **0,40 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2U(k)/M**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, objęty granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem usług hoteli a także budownictwa mieszkaniowego związanego z usługami komercyjnymi, zieleni

urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) max. 45% powierzchni użytkowej poszczególnych obiektów, jednak nie więcej niż 2.000 m², może być przeznaczone pod handel,
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania ścisłej zabudowy,
- 3) intensywność zabudowy – 1,5 – 2,5,
- 4) zakaz lokalizacji ogrodzenia.

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) wysokość zabudowy od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)** oraz od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**,
 - a) 3 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
 - b) minimalna - 9,5m, licząc od poziomu terenu do okapu lub attyki,
- 2) zabudowa usługowa powinna harmonizować z obiektem sakralnym i obiektami z nim związanymi oraz zabudową zlokalizowaną od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**,
- 3) szerokość podziału poszczególnych elewacji obiektów w charakterze kamienic nie powinna przekraczać 14m,
- 4) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)**, podcienie o szerokości min. 3m, na wysokości parteru zabudowy,
- 5) dopuszcza się od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)**, stosowanie w zabudowie wykuszy, w odległości 2m od lica elewacji oraz lukarn w połaci dachu i w licu elewacji.

4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność:
 - a) dla komunikacji kołowej - od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**,
 - b) dla komunikacji pieszej - od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)** oraz chodnika zlokalizowanego wzdłuż publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**,
- 2) parkingi dla mieszkańców i pracowników na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KS(p)**.

§11

1. Teren o powierzchni około **0,83 ha**, oznaczony na rysunku symbolem **MW/U(k)**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, objęty granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami komercyjnymi w parterach budynków mieszkalnych, parkingi podziemne lub wielopoziomowe, zieleń urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) min. 25% powierzchni terenu powinno pozostać biologicznie czynną w celu zapewnienia miejsca rekreacji dla mieszkańców,
- 2) zieleń wysoka i średnia w pasie wzdłuż al. Niepodległości powinna stanowić element izolacji akustycznej i wizualnej, natomiast niska i średnia od strony stacji transformatorowej.

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej - od 4 do 6 kondygnacji,
- 2) projektowaną zabudowę mieszkaniową należy kształtować w sposób umożliwiający zintegrowanie tej zabudowy z istniejącym budynkiem mieszkalnym, w formie jednego obiektu o narastającej sylwecie,

3) dopuszcza się modyfikację elewacji istniejącego budynku mieszkalnego poprzez zmianę jej kolorystyki oraz wprowadzenie na części elewacji zieleni w formie pnączy celem uzyskania zróżnicowanej formy,

4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność:

a) dla komunikacji kołowej - od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KL1/2** oraz istniejącego dojazdu od al. Niepodległości,

b) dla komunikacji pieszej - z chodnika al. Niepodległości oraz chodnika publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KL1/2**,

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingu podziemnego lub wielopoziomowego, z zielenią urządzoną na płycie stropowej parkingu podziemnego, nie przekraczającą 35% powierzchni tej płyty, przy uwzględnieniu wskaźnika min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

§12

1. Teren o powierzchni około **0,50 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN/U(k)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznacza się pod budownictwo jednorodzinne wolnostojące, z dopuszczeniem usług komercyjnych oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 3.

2. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) max. 45% powierzchni obiektów mieszkalnych można przeznaczyć pod usługi komercyjne, z wykluczeniem usług branży mechaniczno-budowlanej, stolarskiej oraz związanych z obsługą samochodów,

2) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, przy zachowaniu min. powierzchni działki wynoszącej 0,04 ha,

3) wysokość zabudowy – max. 7,5m, licząc od terenu do okapu lub attyki, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,

4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, pod warunkiem utrzymania ich wysokości do 2 kondygnacji,

5) nachylenie połaci dachowej od 25⁰ do 45⁰,

6) elewacje obiektów powinny być kształtowane ze szczególną dbałością celem zachowania kameralnego charakteru zabudowy,

7) dopuszcza się jednorodną stylistykę, z uwzględnieniem elementów drewnianych, wykuszy, werand i tarasów zadaszonych,

8) min. 30% powierzchni działki powinno pozostać biologicznie czynne, w formie zieleni urządzonej,

9) ustala się pas zieleni izolacyjnej szerokości min. 1 m od strony stacji transformatorowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1EE**,

10) intensywność zabudowy: do 1,0.

3. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność:

a) dla komunikacji kołowej – od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**, poprzez publiczny ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)**, a także z parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS(p)**,

b) dla komunikacji pieszej - z publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)** oraz z chodnika zlokalizowanego wzdłuż publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**,

2) miejsca postojowe na własnej nieruchomości.

§13

1. Teren o powierzchni około **0,06 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN/U(k)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, z dopuszczeniem usług komercyjnych oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 3:

2. Zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) max. 45% powierzchni obiektu mieszkalnego można przeznaczyć pod usługi komercyjne, z wykluczeniem usług branży mechaniczno-budowlanej, stolarskiej oraz związanych z obsługą samochodów,
- 2) wysokość zabudowy – max. 7,5m, licząc od terenu do okapu lub attyki, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku, pod warunkiem utrzymania wysokości do 2 kondygnacji,
- 4) nachylenie połaci dachowej od 25° do 45°,
- 5) elewacje obiektu powinny być kształtowane ze szczególną dbałością celem zachowania kameralnego charakteru zabudowy,
- 6) dopuszcza się jednorodną stylistykę, z uwzględnieniem elementów drewnianych, wykuszy, werand i tarasów,
- 7) min. 30% powierzchni działki powinno pozostać biologicznie czynne, w formie zieleni urządzonej.

3. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność:

- a) dla komunikacji kołowej - od strony publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD1/2(p)**,
 - b) dla komunikacji pieszej - z publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KX/ZP(p)**,
- 2) miejsca postojowe na własnej nieruchomości.

§ 14

Teren o ogólnej powierzchni około **0,36 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS/ZN(p)**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod zieleń nieurządzoną z istniejącym ciekim wodnym, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) należy pozostawić pasy ochronne o szerokości min. 10m, liczone od górnej krawędzi skarpy brzegowej, całkowicie wyłączone spod zabudowy kubaturowej na obszarach dotychczas niezabudowanych,
- 2) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - z chodników zlokalizowanych wzdłuż publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2** oraz ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)**.

§ 15

Teren o ogólnej powierzchni około **0,06 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3WS/ZN(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod zieleń nieurządzoną z istniejącym ciekim wodnym, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) należy pozostawić pasy ochronne o szerokości min. 10m, liczone od górnej krawędzi skarpy brzegowej, całkowicie wyłączone spod zabudowy kubaturowej na obszarach dotychczas niezabudowanych,
- 2) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - z chodników zlokalizowanych wzdłuż publicznej drogi ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 16

Teren o powierzchni około **1,04 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznacza się pod publiczną drogę lokalną, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od około 12m do około 30m,
- 2) szerokość jezdni 6m,
- 3) parkingi prostopadłe do jezdni,
- 4) chodniki z pasem zieleni urządzonej oraz ścieżką rowerową dwukierunkową, zlokalizowane wzdłuż al. Niepodległości, o łącznej szerokości min. 5m,
- 5) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - od ul. Rejtana i al. Niepodległości.

§ 17

Teren o powierzchni około **0,19 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KL1/2**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznacza się pod publiczną drogę lokalną, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od około 14m do około 24m,
- 2) szerokość jezdni 6m,
- 3) parkingi prostopadłe do jezdni,
- 4) chodniki z pasem zieleni urządzonej o łącznej szerokości min. 3m,
- 5) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 18

Teren o powierzchni około **0,03 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD1/2(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, od około 10m do około 18m,
- 2) szerokość jezdni 5,5m,
- 3) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - od ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 19

Teren o powierzchni około **0,13 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - około 12m,
- 2) szerokość jezdni o funkcji pieszo – jezdnej 5,5m,
- 3) jezdnia wykonana z elementów drobnowymiarowych,
- 4) dostępność komunikacyjna zewnętrzna - od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 20

Teren o powierzchni około **0,25 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznacza się pod parking publiczny wraz z zielenią urządzonej, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) parking realizowany z elementów drobnowymiarowych, z odprowadzeniem wód opadowych z nawierzchni parkingu w sposób określony w przepisach szczególnych,

- 2) na każde 6 miejsc postojowych powinno przypadać 1 drzewo niskopienne do wysokości 4 m,
- 3) określa się wymóg pasa zieleni izolacyjnej szerokości 20 m, od strony północnej, licząc od sąsiedniego terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN/ U(k)**,
- 4) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – od publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**.

§ 21

Teren o powierzchni około **0,09 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KS(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod parking publiczny wraz z zielenią urządzoną, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) parking realizowany z elementów drobnowymiarowych, z odprowadzeniem wód opadowych z nawierzchni parkingu w sposób określony w przepisach szczególnych,
- 2) zieleń izolacyjna od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)** oraz od strony terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(k)/U(p)E/M**,
- 3) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 22

1. Teren o powierzchni około **0,28 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy rekreacyjny z zielenią towarzyszącą urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady wyznaczenia granic terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających orientacyjnych – zmienna, około 15m do około 35m.

3. Zasady kształtowania i urządzenia terenu:

- 1) ciąg pieszy powinien stanowić założenie zieleni parkowej z wewnętrznymi ciągami spacerowymi w układzie podłużnym i poprzecznym, ułatwiające dostęp do zabudowy usługowej,
- 2) należy wprowadzić różnorodne formy zagospodarowania terenu uwzględniające miejsca wypoczynku, sezonową konsumpcję na wolnym powietrzu, umożliwiające organizację doraźnych kiermaszy oraz spotkań mieszkańców,
- 3) dopuszcza się indywidualne kształtowanie przestrzeni, pod warunkiem utrzymania czytelności kierunków widokowych z możliwością stosowania następujących form architektonicznych: pergoli, fontann, zbiorników wodnych oraz miejsc wypoczynku stałego w formie wydzielonych wnętrz, a także wprowadzenie zróżnicowania terenu w stosunku do poziomu posadowienia przyległych budynków +0,75m: - 0,75m,
- 4) zieleń urządzone powinna stanowić element uzupełniający i pozwalać na wytworzenie kameralnych wnętrz, nie może jednak swoją skalą ograniczać czytelności ciągów pieszych i kierunku widzenia perspektywy kolejnych zespołów zabudowy.

4. Dostępność komunikacyjna zewnętrzna:

- 1) z publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2KX/ZP(p)** i **4KX/ZP(p)** oraz z chodników zlokalizowanych wzdłuż al. Niepodległości, a także z projektowanego przejścia w drugim poziomie, od strony al. Niepodległości,
- 2) należy uwzględnić lokalizację ciągu pieszo – jezdni dla przejazdu samochodów uprzywilejowanych, z dostępem od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 23

1. Teren o powierzchni około **0,28 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy rekreacyjny z zielenią towarzyszącą urządzonej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady wyznaczenia granic terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - około 12m.

3. Zasady kształtowania i urządzenia terenu:

1) ciąg pieszy powinien stanowić aleję spacerową, kształtowaną z uwzględnieniem powiązań przestrzennych z chodnikiem zlokalizowanym wzdłuż publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, w rejonie przystanku autobusowego,

2) przy zagospodarowywaniu ciągu pieszego należy uwzględnić rozmieszczenie fasad i wejść do przyległych obiektów w celu zapewnienia dostępu do zabudowy,

3) dopuszcza się indywidualne kształtowanie przestrzeni, pod warunkiem utrzymania czytelności kierunków widokowych z możliwością stosowania następujących form architektonicznych: pergoli, fontann, zbiorników wodnych oraz miejsc wypoczynku stałego w formie wydzielonych wnętrz, a także wprowadzenie zróżnicowania terenu w stosunku do poziomu posadowienia przyległych budynków +0,75m - 0,75m,

4) zieleń urządzonej powinna stanowić element uzupełniający i pozwalać na wytworzenie kameralnych wnętrz, nie może jednak swoją skalą ograniczać czytelności ciągów pieszych i kierunku widzenia perspektywy kolejnych zespołów zabudowy.

4. Dostępność komunikacyjna zewnętrzna:

1) od strony publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KX/ZP(p)** oraz z terenów po drugiej stronie ul. Rejtana, poprzez przejście piesze w sąsiedztwie przystanku autobusowego,

2) należy uwzględnić lokalizację ciągu pieszo – jezdni dla przejazdu samochodów uprzywilejowanych, z dostępem od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2** oraz z parkingu publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS(p)**.

§ 24

1. Teren o powierzchni około **0,33 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy z zielenią towarzyszącą urządzonej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady wyznaczenia granic terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających orientacyjnych – zmienna, od około 12m do około 30 m w części północnej.

3. Zasady kształtowania i urządzenia terenu:

1) ciąg pieszy powinien stanowić aleję spacerową wzdłuż zabudowy usługowej z elementami zieleni urządzonej,

2) przy zagospodarowaniu ciągu pieszego należy uwzględnić rozmieszczenie fasad i wejść do poszczególnych obiektów, w celu zapewnienia dostępu do obiektów,

3) w północnej części ciąg pieszy wraz z zielenią powinien harmonizować z zabudową wolnostojącą i zielenią towarzyszącą zlokalizowaną na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MN/U(k)**,

4) dopuszcza się indywidualne kształtowanie przestrzeni ciągu pieszego, pod warunkiem utrzymania czytelności kierunków widokowych z możliwością stosowania następujących form architektonicznych: pergoli, fontann, zbiorników wodnych oraz miejsc wypoczynku stałego w formie wydzielonych wnętrz, a także wprowadzenie zróżnicowania terenu w stosunku do poziomu posadowienia przyległych budynków +0,75m: - 0,75m,

5) zieleń urządzona powinna stanowić element uzupełniający i pozwalać na wytworzenie kameralnych wnętrz oraz zapewnić izolację od ul. Rejtana,

6) dopuszcza się przejazd dla samochodów mieszkańców do posesji na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **4MN/U(k)** od strony ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**.

4. Dostępność komunikacyjna zewnętrzna:

1) z chodników zlokalizowanych wzdłuż ul. Rejtana, od strony północnej i południowej,

2) należy uwzględnić lokalizację ścieżki rowerowej, od strony zachodniej.

§ 25

1. Teren o powierzchni około **0,04 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KX/ZP(p)**, wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.

2. Zasady wyznaczenia granic terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających orientacyjnych – zmienna, od około 10m do około 15m,

3. Zasady kształtowania i urządzenia terenu:

1) ciąg pieszy powinien stanowić aleję spacerową z ukształtowanymi obustronnie zespołami siedzisk, z dopuszczeniem konsumpcji na zewnątrz zabudowy,

2) rozwiązania architektoniczne i zieleń urządzona powinna stanowić uzupełnienie zagospodarowania terenów przylegających do publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)**, od strony zabudowy mieszkaniowej,

3) zieleń urządzona powinna stanowić element uzupełniający i kształtować kameralne wnętrza rekreacji i wypoczynku.

4. Dostępność komunikacyjna zewnętrzna:

1) z publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KX/ZP(p)** oraz z chodników zlokalizowanych wzdłuż ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**,

2) należy uwzględnić lokalizację ciągu pieszo – jezdnego dla przejazdu samochodów uprzywilejowanych, od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 26

Teren o powierzchni około **0,41 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy, ścieżkę rowerową, zieleń towarzyszącą oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

1) szerokość w liniach rozgraniczających orientacyjnych – zmienna, od około 9m do około 20m,

2) szerokość nawierzchni utwardzonej pod chodnik i ścieżkę rowerową łącznie min. 5,5m,

3) chodnik i ścieżka rowerowa realizowane z elementów drobnowymiarowych,

4) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – z chodników zlokalizowanych wzdłuż publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2** oraz ciągu publicznego pieszego rekreacyjnego z zielenią towarzyszącą oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KX/ZP(p)**.

§ 27

Teren o powierzchni około **0,13 ha**, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KX(p)**, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicy obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy, ścieżkę rowerową, zieleń

towarzyszącą oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających orientacyjnych – zmienna, od około 10m do około 12m,
- 2) szerokość nawierzchni utwardzonej pod chodnik i ścieżkę rowerową łącznie min. 5,5m,
- 3) chodnik i ścieżka rowerowa realizowane z elementów drobnowymiarowych,
- 4) dostępność komunikacyjna zewnętrzna – z chodnika zlokalizowanego wzdłuż publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KL1/2**.

§ 28

Teren o powierzchni około **0,02 ha**, wyznaczony linią rozgraniczającą orientacyjną, oznaczony na rysunku planu symbolem **1EE(p)**, przeznaczony pod stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV i urządzenia elektroenergetyczne, z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej kołowej od publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**.

§ 29

Teren o powierzchni około **0,02 ha**, wyznaczony linią rozgraniczającą orientacyjną, oznaczony na rysunku planu symbolem **2EE(p)**, przeznaczony pod stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV i urządzenia elektroenergetyczne, z zapewnieniem dostępności komunikacyjnej kołowej od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KL1/2**.

III. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 30

1. Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami gestora miejskiej sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami gestora miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami gestora miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

§ 31

Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej niskoprężnej, zgodnie z warunkami gestora miejskiej sieci gazowej.

§ 32

Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej, po jej lokalnej przebudowie w obrębie planu, zgodnie z warunkami gestora miejskiej sieci ciepłowniczej lub własnych źródeł ciepła, pod warunkiem stosowania ekologicznych nośników energii cieplnej.

§ 33

1. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych, zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności, zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

§ 34

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej po jej rozbudowie o nowe stacje transformatorowe o napięciu znamionowym 15/0,4 kV i sieć rozdzielczą kablową 15 kV i 0,4 kV. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska.
2. Szczegółowe warunki przyłączania podmiotów do sieci elektroenergetycznej określają odrębne przepisy, w przypadku występowania kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy.

§ 35

Świadczenie usług telekomunikacyjnych siecią przewodową – w wykonaniu podziemnym.

§ 36

1. Wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną na warunkach uzgodnionych z dysponentami sieci.
2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej w pasach ulic ograniczonych liniami rozgraniczającymi z zachowaniem wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i sieci.
3. Dopuszcza się przebieg sieci poza pasami ulic, pod warunkiem, że ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §§ 6 - 29 uchwały. Dopuszczenie przebiegu sieci infrastruktury technicznej poza pasami ulic może nastąpić w procesie inwestycyjnym w drodze decyzji administracyjnej ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych sieci.

§ 37

Tereny przeznaczone pod usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu oraz dopuszczalnych stężeń zanieczyszczenia powietrza, wynikających z sąsiedztwa dróg o funkcji zbiorczej, określonych w rozporządzeniach ministra środowiska dla tego typu terenów, należy zabezpieczyć przed szkodliwym oddziaływaniem wynikającym z sąsiedztwa ww. dróg.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 38

Tereny objęte granicami planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu do czasu zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w §§ 39 - 49.

§ 39

Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U(k)**, **U(k)/U(p)E/M**, **1U(k)/M**, **2U(k)/M**, **MW/U(k)**, **1KX/ZP(p)**, **2KX/ZP(p)**, **3KX/ZP(p)**, **4KX/ZP(p)**, **1KS(p)** i **2KS(p)** wyklucza się realizację tymczasowych obiektów o charakterze kubaturowym.

§ 40

Do czasu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U(k)/M**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się modernizację istniejącej na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez prawa rozbudowy.

§ 41

Do czasu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2** i **2KD1/2(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie tymczasowego dojazdu i dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U(k)/M**, z istniejącej u. Zagłoby.

§ 42

Do czasu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2** i **2KD1/2(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie tymczasowego dojazdu i dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS(p)**, z istniejącej ul. Kmicica.

§ 43

Do czasu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD1/2(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KS(p)** i **2KD1/2(p)**, tymczasowego dojazdu i dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1EE(p)**, z istniejącej ul. Kmicica.

§ 44

Do czasu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2**, **2KD1/2(p)** i **3KX/ZP(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie tymczasowego dojazdu i dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN/U(k)**, z istniejącej ul. Kmicica lub na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2U(k)/M** i **3KX/ZP(p)**, z istniejącej ul. Zagłoby, lub na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3KX/ZP(p)**, z ul. Rejtana.

§ 45

Do czasu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie tymczasowego dojazdu i dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U(k)/M**, z istniejącej ul. Zagłoby.

§ 46

Do czasu zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KL1/2**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie na tym terenie tymczasowych dojazdów i dojść do terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN/U(k)**, **U(k)/U(p)E/M** i **2KS(p)**, z istniejącej ul. Zagłoby.

§ 47

Do czasu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2** i **2KX/ZP(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2** i **2KX/ZP(p)**, tymczasowego

dojazdu i dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K/U(k)/M**, z ul. Rejtana.

§ 48

Do czasu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **K/U(k)/M**, **1KL1/2** i **2KX/ZP(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się lokalizację na tych terenach tymczasowego obiektu sakralnego.

§ 49

Do czasu zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2**, **1KX/ZP(p)** i **2KX/ZP(p)**, zgodnie z zasadami określonymi w planie, dopuszcza się urządzenie:

- 1) na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KX(p)**, tymczasowego dojścia do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(k)** z chodnika zlokalizowanego wzdłuż ul. Rejtana,
- 2) na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KL1/2** i **1KX(p)**, tymczasowych dojazdów do terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U(k)**, z istniejącej ul. Zagłoby.

§ 50

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenów przeznaczonych na cele niepubliczne w wysokości 30%,
 - dla terenów przeznaczonych na cele publiczne w wysokości 0%,
- w związku z uchwaleniem planu.

§ 51

Tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXV/33/92 z dnia 23 czerwca 1992 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego z 1992 r. Nr 9, poz. 109 oraz Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy „Nowe Miasto” w Rzeszowie, uchwalonego uchwałą Nr LII/77/93 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 września 1993 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Rzeszowskiego z 1993 r. Nr 9, poz. 146, w granicach objętych planem.

§ 52

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 53

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Załącznik:
Rysunek planu w skali 1:1000

**Przewodnicząca
Rady Miasta Rzeszowa**

Elżbieta Dzierżak