

**UCHWAŁA NR XXVII/165/2004
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 31 sierpnia 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
nr 28 / 10 / 2000 „Staromieście – Wygoda”
przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie**

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

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego nr 28 / 10 / 2000 „Staromieście – Wygoda” przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, który obowiązuje w zakresie określonym legendą.

§ 2

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 32.03 ha, położony przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - 1) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej;
 - 2) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZU/KS/MN**, pod zieleń urządzoną z elementami komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
 - 3) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZU/KS**, pod zieleń urządzoną z elementami komunikacji kołowej;
 - 4) przeznaczenie terenu, określonego na rysunku planu symbolem **ZI/KS**, pod zieleń izolacyjną z elementami komunikacji kołowej;
 - 5) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZU/UP**, pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem usług publicznych;
 - 6) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KGP**, pod komunikację kołową ponadlokalną;
 - 7) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KL**, pod komunikację kołową lokalną.

2. W zagospodarowaniu terenów objętych granicą obszaru planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia tych terenów na obszarze oraz w strefie ochronnej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów określonego w dokumentacji hydrologiczej zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL Nr KDH 1 / 013 / 6037 / 97 z dnia 18 lipca 1997r.
3. W zagospodarowaniu terenów objętych granicą obszaru planu należy uwzględnić lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.
4. W zagospodarowaniu terenów objętych granicą obszaru planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z usytuowania istniejącej infrastruktury technicznej określone przepisami szczególnymi i ustaleniami Polskich Norm.
5. W zagospodarowaniu terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U, 3.U, 6.ZU/KS, 7.ZU/KS, 11.ZI/KS, 12.KGP, 13.KL, 14.KL, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii napowietrznej 15kV.
6. Zasady i warunki zagospodarowania terenów zostały określone w „Przepisach szczegółowych” uchwały.

§ 4

Ilekcją w uchwale jest mowa o:

- 1) **granicy obszaru planu** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar planu, której przebieg nie może być korygowany;
- 2) **linii rozgraniczającej ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu, której przebieg nie może być korygowany;
- 3) **linii rozgraniczającej orientacyjnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu, której przebieg może być korygowany, o ile nie uniemożliwi to przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) **linii podziału wewnętrznego orientacyjnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą, ewentualnie wraz z liniami rozgraniczającymi lub z granicą obszaru planu, w ramach głównego przeznaczenia terenu, tereny o różnych sposobach zagospodarowania, lub określającą zasady podziału terenu na działki budowlane, której przebieg, zgodnie z ustaleniami planu, może być korygowany pod warunkiem, że nie zostaną naruszone istotne ustalenia planu, w szczególności przeznaczenie terenu;
- 5) **terenie wydzielonym** – należy przez to rozumieć teren wyodrębniony liniami podziału wewnętrznego, ewentualnie wyznaczony także liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu, oznaczony na rysunku planu odrębnym symbolem, zagospodarowany w sposób szczególny, w ramach głównego przeznaczenia terenu, z którego jest wyodrębniony;
- 6) **przeznaczeniu terenów** – należy przez to rozumieć funkcję terenu, czyli sposób użytkowania terenu, ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **granicy zorganizowanej działalności inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny, dla których można dokonać scalenia i podziału gruntów w myśl art. 102 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami;
- 8) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu zabudowy;

- 9) **linii zabudowy obowiązującej** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować istotne elementy zabudowy;
- 10) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć wydzielone parkingi wielostanowiskowe, garaże naziemne, grupy miejsc parkingowych wzdłuż ulic oraz garaże podziemne;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne służące zaspokajaniu 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.);
- 12) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć wszelkie przedsięwzięcia o charakterze produkcyjnym, dla których na podstawie przepisów szczególnych nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- 13) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym, nastawione na osiągnięcie zysku;
- 14) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi mające na celu realizację celów publicznych;
- 15) **akcencie przestrzennym** – należy przez to rozumieć charakterystycznie ukształtowane obiekty, w tym elementy zabudowy, o cechach indywidualnych wyróżniających te obiekty w danym otoczeniu, przyczyniające się do identyfikacji tego otoczenia oraz orientacji w terenie.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1.U**, o pow. ok. 8.02 ha, określony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, objęty granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznaczona się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, z elementami komunikacji pieszej i kołowej w zieleni urządzonej, oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zwłaszcza stacje transformatorowe 15/0.4kV, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z odrębnych przepisów,
 - 2) układ zabudowy:
 - a) od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy należy ukształtować ciąg obiektów małej architektury uformowany równolegle do ulicy głównej, uzupełniony zielenią urządzonej, w szczególności zielenią wysoką, a także budynkami, o ile ich elewacje zwrócone w stronę ulicy głównej zostaną ukształtowane równolegle do tej ulicy, zarówno na odcinkach prosto- jak i krzywoliniowych,
 - b) od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL:
 - pierwszy szereg zabudowy należy sytuować przy obowiązującej linii zabudowy, przebiegającej wzdłuż tej ulicy,

- pomiędzy zabudową należy lokalizować ciąg obiektów małej architektury uzupełniony zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką, uformowany przy obowiązującej linii zabudowy,
- na wysokości skrzyżowania z ulicą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 14.KL, na przedłużeniu tej ulicy, a także na wschodnim i zachodnim skraju terenu – jak na rysunku planu – należy ukształtować akcenty przestrzenne;

3) wysokość zabudowy:

- a) od 2 do 4 nadziemnych kondygnacji użytkowych, jednak nie więcej niż 16m,
 - b) dopuszcza się obiekty o wysokości co najmniej 8m, w których druga kondygnacja zastąpiona jest przez antresolę lub galerię,
 - c) różnica wysokości pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami lub zespołami budynków nie powinna przekraczać 4m,
 - d) dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż do 20m, w celu ukształtowania akcentów przestrzennych;
- 4) lokalizacja i wielkość elementów reklamowych na budynkach:
- a) nie dopuszcza się ich lokalizacji powyżej górnych krawędzi elewacji budynku,
 - b) łączna ich powierzchnia na danej elewacji nie może być większa niż 20% ogólnej powierzchni tej elewacji;
- 5) nawierzchnie w poziomie terenu należy zróżnicować plastycznie, pod względem koloru i doboru materiałów, w celu zaakcentowania przebiegu głównych ciągów pieszych, dróg dojazdu zaopatrzenia, wejść do budynków itp.;
- 6) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% ogólnej powierzchni terenu;
- 7) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZD, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie ogródków działkowych.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd od ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL;
- 2) dopuszcza się dojazd od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, na zasadach uzgodnionych z właściwym zarządcą tej drogi;
- 3) dopuszcza się dojazd od strony terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.ZU/KS i 9.ZU/KS;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingu: w poziomie terenu, podziemnego lub wielopoziomowego;
- 5) przy realizacji parkingów w poziomie terenu należy przeznaczyć czwartą część terenu, zajętego ogółem przez dany parking, pod zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką, lokalizowaną na obrzeżach tego parkingu oraz w jego obrębie, pomiędzy miejscami postojowymi.

§ 6

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.U, o pow. ok. 2.74 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, objęty granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, z elementami komunikacji kołowej i pieszej w zieleni urządzonej, oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zwłaszcza stacje transformatorowe 15/0.4kV, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z odrębnych przepisów;
 - 2) układ zabudowy:
 - a) od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy należy ukształtować ciąg obiektów małej architektury uformowany równolegle do ulicy głównej, uzupełniony zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką, a także budynkami, o ile ich elewacje zwrócone w stronę ulicy głównej zostaną ukształtowane równolegle do tej ulicy,
 - b) od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL:
 - pierwszy szereg zabudowy należy sytuować przy obowiązującej linii zabudowy, przebiegającej wzdłuż tej ulicy,
 - pomiędzy zabudową należy lokalizować ciąg obiektów małej architektury uzupełniony zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką, uformowany przy obowiązującej linii zabudowy,
 - przy ulicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL, w miejscu wskazanym na rysunku planu, należy wytworzyć akcent przestrzenny;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) od 2 do 4 nadziemnych kondygnacji użytkowych, jednak nie więcej niż 16m,
 - b) dopuszcza się obiekty o wysokości co najmniej 8m, w których druga kondygnacja zastąpiona jest przez antresolę lub galerię,
 - c) różnica wysokości pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami lub zespołami budynków nie powinna przekraczać 4m,
 - d) dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż do 20m, w celu ukształtowania akcentu przestrzennego;
 - 4) lokalizacja i wielkość elementów reklamowych na budynkach:
 - a) nie dopuszcza się ich lokalizacji powyżej górnych krawędzi elewacji budynku,
 - b) łączna ich powierzchnia na danej elewacji nie może być większa niż 20% ogólnej powierzchni tej elewacji;
 - 5) nawierzchnie w poziomie terenu należy zróżnicować plastycznie, pod względem koloru i doboru materiałów, w celu zaakcentowania przebiegu głównych ciągów pieszych, dróg dojazdu zaopatrzenia, wejść do budynków itp.;
 - 6) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% ogólnej powierzchni terenu.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) dojazd od ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL;
 - 2) dopuszcza się dojazd od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, na zasadach uzgodnionych z właściwym zarządcą tej drogi;
 - 3) dopuszcza się dojazd od strony terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.ZU/KS;
 - 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingu: w poziomie terenu, podziemnego lub wielopoziomowego;
 - 5) przy realizacji parkingów w poziomie terenu należy przeznaczyć czwartą część terenu, zajętego ogółem przez dany parking, pod zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką, lokalizowaną na obrzeżach tego parkingu oraz w jego obrębie, pomiędzy miejscami postojowymi.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.U**, o pow. ok. 3.38 ha, określony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, objęty granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, z elementami komunikacji pieszej i kołowej w zieleni urządzonej, oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zwłaszcza stacje transformatorowe 15/0.4kV, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z odrębnych przepisów;
 - 2) układ zabudowy:
 - a) od strony ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.KL i 14.KL:
 - pierwszy szereg zabudowy należy sytuować przy obowiązujących liniach zabudowy, przebiegających wzdłuż tych ulic,
 - pomiędzy zabudową należy lokalizować ciąg obiektów małej architektury uzupełniony zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką, uformowany przy obowiązującej linii zabudowy,
 - na wschodnim skraju terenu, przy ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL, w miejscu wskazanym na rysunku planu, należy ukształtować akcent przestrzenny;
 - b) od strony ulicy Lubelskiej, znajdującej się poza granicą obszaru planu, a także od strony południowej, należy ukształtować ciąg obiektów małej architektury uzupełniony zielenią urządzoną, w szczególności zielenią wysoką;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) od 2 do 4 nadziemnych kondygnacji użytkowych, jednak nie więcej niż 16m,
 - b) dopuszcza się obiekty o wysokości co najmniej 8m, w których druga kondygnacja zastąpiona jest przez antresolę lub galerię,
 - c) różnica wysokości pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami lub zespołami budynków nie powinna przekraczać 4m,
 - d) dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż do 20m, w celu ukształtowania akcentów przestrzennych;
 - 4) lokalizacja i wielkość elementów reklamowych na budynkach:
 - a) nie dopuszcza się ich lokalizacji powyżej górnych krawędzi elewacji budynku,
 - b) łączna ich powierzchnia na danej elewacji nie może być większa niż 20% ogólnej powierzchni tej elewacji;
 - 5) nawierzchnie w poziomie terenu należy zróżnicować plastycznie, pod względem koloru i doboru materiałów, w celu zaakcentowania przebiegu głównych ciągów pieszych, dróg dojazdu zaopatrzenia, wejść do budynków itp.;
 - 6) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% ogólnej powierzchni terenu.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dojazd od ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13.KL i 14.KL;
 - 2) dopuszcza się dojazd od strony terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.ZU/KS;
 - 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingu: w poziomie terenu, podziemnego lub wielopoziomowego;

- 4) przy realizacji parkingów w poziomie terenu należy przeznaczyć czwartą część terenu, zajętego ogółem przez dany parking, pod zieleni urządzonej, w szczególności zieleni wysoką, lokalizowaną na obrzeżach tego parkingu oraz w jego obrębie, pomiędzy miejscami postojowymi.

§ 8

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.U, o pow. ok. 1.94 ha, określony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, objęty granicą zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, z elementami komunikacji pieszej i kołowej w zieleni urządzonej, oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, zwłaszcza stacje transformatorowe 15/0.4kV, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy zachowaniu zasad dostępności do drogi publicznej wynikających z odrębnych przepisów,
 - 2) układ zabudowy:
 - a) od strony ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.KL i 14.KL:
 - pierwszy szereg zabudowy należy sytuować przy obowiązujących liniach zabudowy, przebiegających wzdłuż tych ulic,
 - pomiędzy zabudową należy lokalizować ciąg obiektów małej architektury uzupełniony zielenią urządzonej, w szczególności zielenią wysoką, uformowany przy obowiązującej linii zabudowy,
 - na zachodnim skraju terenu, przy ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL, w miejscu wskazanym na rysunku planu, należy ukształtować akcent przestrzenny;
 - b) od strony południowej, należy ukształtować ciąg obiektów małej architektury uzupełniony zielenią urządzonej, w szczególności zielenią wysoką;
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) od 2 do 4 nadziemnych kondygnacji użytkowych, jednak nie więcej niż 16m,
 - b) dopuszcza się obiekty o wysokości co najmniej 8m, w których druga kondygnacja zastąpiona jest przez antresolę lub galerię,
 - c) różnica wysokości pomiędzy sąsiadującymi ze sobą budynkami lub zespołami budynków nie powinna przekraczać 4m,
 - d) dopuszcza się lokalne zwiększenie wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż do 20m, w celu ukształtowania akcentów przestrzennych;
 - 4) lokalizacja i wielkość elementów reklamowych na budynkach:
 - a) nie dopuszcza się ich lokalizacji powyżej górnych krawędzi elewacji budynku,
 - b) łączna ich powierzchnia na danej elewacji nie może być większa niż 20% ogólnej powierzchni tej elewacji;
 - 5) nawierzchnie w poziomie terenu należy zróżnicować plastycznie, pod względem koloru i doboru materiałów, w celu zaakcentowania przebiegu głównych ciągów pieszych, dróg dojazdu zaopatrzenia, wejść do budynków itp.;
 - 6) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% ogólnej powierzchni terenu;
 - 7) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZD, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie ogródków działkowych.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dojazd od ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.KL i 14.KL;
- 2) dopuszcza się dojazd od strony terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.ZU/KS;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingów: w poziomie terenu, podziemnego lub wielopoziomowego;
- 4) przy realizacji parkingów w poziomie terenu należy przeznaczyć czwartą część terenu, zajętego ogółem przez dany parking, pod zieleń urządzonej, w szczególności zieleń wysoką, lokalizowaną na obrzeżach tego parkingów, oraz w jego obrębie, pomiędzy miejscami postojowymi.

§ 9

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 5.ZU/KS/MN, o pow. ok. 0.17 ha, określony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, przeznacza się pod zieleń urządzonej z elementami komunikacji samochodowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) dopuszcza się zastąpienie istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej zielenią urządzonej, w szczególności zielenią wysoką, z elementami komunikacji samochodowej;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu wspólne z zagospodarowaniem na terenie przylegającym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.ZU/KS, w tym polegające również na lokalizacji stacji benzynowej;
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie alternatywne do tego, o którym mowa w punktach 1 i 2, polegające na
 - a) zachowaniu na terenie zespołu zabudowy mieszkaniowej w istniejącej formie, bez możliwości jego rozbudowy lub uzupełnienia nowymi obiektami, z dopuszczeniem modernizacji obiektów istniejących,
 - b) uzupełnieniu lub zastąpieniu funkcji mieszkaniowej przez usługi komercyjne.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL;
 - 2) dopuszcza się rozwiązania komunikacji w powiązaniu z przylegającym terenem, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6.ZU/KS.

§ 10

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.ZU/KS, o pow. ok. 0.85 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, przeznacza się pod zieleń urządzonej z elementami komunikacji samochodowej, zwłaszcza parkingami, z dopuszczeniem lokalizacji stacji benzynowej, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) na terenie należy lokalizować miejsca postojowe dla samochodów;
 - 2) zieleń urządzonej:
 - a) należy uwzględnić rekreację jako funkcję uzupełniającą,
 - b) wśród zieleni należy lokalizować małą architekturę, w tym różnorodne miejsca do siedzenia, oświetlenie itp.
 - c) dopuszcza się lokalizację szaleatów w formie trwałego, parterowego obiektu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej formie pojedynczego, parterowego obiektu;

- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenu wspólne z zagospodarowaniem na terenie przylegającym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5.ZU/KS/MN;
 - 5) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% ogólnej powierzchni terenu.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL;
 - 2) dopuszcza się dojazd od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, oraz od strony ulicy Lubelskiej, znajdującej się poza granicą obszaru planu, na zasadach uzgodnionych z właściwymi zarządcami tych dróg;
 - 3) dopuszcza się rozwiązania komunikacji w powiązaniu z przylegającymi terenami, oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.U oraz 5.ZU/KS/MN.

§ 11

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **7.ZU/KS**, o pow. ok. 1.80 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, przeznacza się pod zieleń urządzonej z elementami komunikacji samochodowej, zwłaszcza parkingami, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zieleń należy urządzić w powiązaniu z elementami komunikacji na terenie, zwłaszcza z parkingami;
 - 2) wśród zieleni należy, w miarę możliwości, umieścić małą architekturę, w tym różnorodne miejsca do siedzenia, oświetlenie itp.;
 - 3) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni terenu.
2. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd od strony ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.KL i 14.KL;
 - 2) dopuszcza się dojazd od strony południowej, w szczególności z projektowanej ulicy lokalnej znajdującej się poza granicą planu;
 - 3) dopuszcza się rozwiązania komunikacji w powiązaniu z przylegającym terenem, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.U.

§ 12

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **8.ZU/KS**, o pow. ok. 1.02 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, przeznacza się pod zieleń urządzonej z elementami komunikacji samochodowej, zwłaszcza parkingami, z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) zieleń należy urządzić w powiązaniu z elementami komunikacji na terenie, zwłaszcza z parkingami;
 - 2) wśród zieleni należy lokalizować małą architekturę, w tym różnorodne miejsca do siedzenia, oświetlenie itp.;
 - 3) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD/KX, należy ukształtować ciąg pieszo-jezdny o parametrach umożliwiających ruch pojazdów uprzywilejowanych;
 - 4) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni terenu.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd od strony ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.KL i 14.KL;
- 2) dopuszcza się rozwiązania komunikacji w powiązaniu z przylegającym terenem, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.U.

§ 13

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **9.ZU/KS**, o pow. ok. 0.60 ha, określony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, przeznaczona się pod zieleń urządzonej z elementami komunikacji samochodowej, zwłaszcza parkingami, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zieleń należy urządzić w powiązaniu z elementami komunikacji na terenie, zwłaszcza z parkingami;
- 2) wśród zieleni należy, w miarę możliwości, umieścić małą architekturę, w tym różnorodne miejsca do siedzenia, oświetlenie itp.;
- 3) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD/KX należy ukształtować ciąg pieszo-jezdny, o szerokości co najmniej 10m, z jezdnią o szerokości co najmniej 6m, zakończony placem do nawracania o wymiarach co najmniej 12.5 x 12.5m;
- 4) suma powierzchni biologicznie czynnych nie może być mniejsza niż 25% ogólnej powierzchni terenu.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd od strony ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL, wyłącznie za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego ukształtowanego na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD/KX;
- 2) dopuszcza się tymczasowe włączenie ciągu pieszo-jezdnego do ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, na zasadach uzgodnionych z właściwym zarządcą tej drogi, do czasu planowanego domknięcia układu komunikacyjnego po wschodniej stronie obszaru planu, związanego m.in. z przedłużeniem ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13.KL;
- 3) dopuszcza się rozwiązania komunikacji w powiązaniu z przylegającymi terenami, oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1.U oraz 2.U.

§ 14

Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **10.ZU/UP**, o pow. ok. 0.96 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, a także orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego, przeznaczona się pod publiczną zieleń urządzonej, z dopuszczeniem usług publicznych, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) należy wykształcić pas zieleni izolacyjnej, w szczególności wysokiej, w północnej części terenu;
- 2) zieleń należy urządzić z uwzględnieniem rekreacji jako funkcji uzupełniającej;
- 3) wśród zieleni należy umieścić małą architekturę, w tym różnorodne miejsca do siedzenia, oświetlenie itp.;

- 4) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD/KX, należy ukształtować ciąg pieszo-jezdny o parametrach umożliwiających ruch pojazdów uprzywilejowanych;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie całości lub części terenu pod usługi publiczne jako alternatywne w stosunku do przeznaczenia terenu pod publiczną zieleni urządzoną.

§ 15

Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **11.ZI/KS**, o pow. ok. 3.14 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi, przeznaczony pod zieleni izolacyjną, z elementami komunikacji samochodowej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) dopuszcza się lokalizację elementów komunikacji samochodowej w postaci drogi dojazdowej lub miejsc postojowych, w szczególności w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów znajdujących się poza granicą obszaru planu, na terenie gminy Trzebownik;
- 2) dopuszcza się wytworzenie pasa zieleni izolacyjnej, niskiej i wysokiej, wzdłuż ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, przy czym na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZI, pas ten powinien mieć co najmniej 15 m szerokości i składać się co najmniej w połowie z gatunków zimozielonych;
- 3) poza obrębem terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI, dopuszcza się lokalizację stacji benzynowej wraz z towarzyszącymi jej obiektami usług lub handlu, parkingami samochodów osobowych lub ciężarowych, niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej oraz zielenią:
 - a) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji,
 - b) przy parkingach: pas zieleni izolacyjnej, w szczególności wysokiej, od strony północnej, kształtowanej z udziałem gatunków zimozielonych,
 - c) należy zapewnić dojście piesze od strony północnej,
 - d) dojazd wyłącznie od strony ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12.KGP, na zasadach uzgodnionych z właściwym zarządcą tej drogi.

§ 16

Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **12.KGP**, o pow. ok. 5.39 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, przeznaczony pod publiczną, ponadlokalną komunikację – ulicę główną ruchu przyspieszonego, stanowiącą fragment obwodnicy miasta Rzeszowa, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 50m;
- 2) dwie jezdnie o szerokości co najmniej 7m każda;
- 3) pas zieleni dzielący jezdnie: o szerokości 5m;
- 4) chodniki: obustronne, o szerokości co najmniej 2m każdy;
- 5) dopuszcza się dwukierunkową ścieżkę rowerową wzdłuż chodnika po południowej stronie ulicy;
- 6) pasy zieleni urządzonej pomiędzy jezdniami a chodnikami: o szerokości co najmniej 3.5m każdy;

- 7) pasy zieleni urządzonej pomiędzy chodnikami a liniami rozgraniczającymi teren: o szerokości co najmniej 5m każdy, obsadzone szpalerami zieleni wysokiej;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji stałych miejsc postojowych.

§ 17

Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **13.KL**, o pow. ok. 1.68 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, przeznacza się pod publiczną komunikację – ulicę lokalną, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20m;
- 2) jezdnia o szerokości 7m;
- 3) chodniki: obustronne, o szerokości co najmniej 2m każdy;
- 4) po obu stronach jezdni dopuszcza się miejsca postojowe do parkowania równoległego, sytuowane między jezdnią a chodnikiem;
- 5) włączenie do ulicy Lubelskiej, znajdującej się poza granicą obszaru planu: na prawe skrzyży lub w inny sposób, uzgodniony z właściwym zarządcą tej drogi;
- 6) skrzyżowania z ulicą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 14.KL oraz z ciągiem pieszo-jezdnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem KD/KX, wydzielonym z terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.ZU/KS, należy ukształtować w formie małych rond, jak na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się ukształtowanie tymczasowego placu do nawracania, o wymiarach co najmniej 12.5 x 12.5m, na zachodnim końcu ulicy, przy granicy obszaru planu.

§ 18

Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **14.KL**, o pow. ok. 0.34 ha, określony granicą obszaru planu oraz liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi i ściśle określonymi, przeznacza się pod publiczną komunikację – ulicę lokalną, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20m;
- 2) jezdnia o szerokości 7m;
- 3) chodniki: obustronne, o szerokości co najmniej 2m każdy;
- 4) po obu stronach jezdni dopuszcza się miejsca postojowe do parkowania równoległego, sytuowane między jezdnią a chodnikiem;
- 5) należy uwzględnić ukształtowanie skrzyżowań na końcach ulicy, także poza granicą obszaru planu, w formie małych rond, jak na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się ukształtowanie tymczasowego placu do nawracania, o wymiarach co najmniej 12.5 x 12.5m, na południowym odcinku ulicy, w pobliżu granicy obszaru planu.

§ 19

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
 - 2) odprowadzenie:
 - a) ścieków sanitarnych: do miejskiej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, do miejskiej oczyszczalni ścieków,

- b) wód opadowych: do miejskiej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami technicznymi gestora miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz organu ochrony środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem wstępnego podczyszczania wód opadowych z wszystkich drogowych ciągów komunikacyjnych oraz placów postojowych;
- 3) zaopatrzenie w gaz: z niskoprężnej lub średnioprężnej miejskiej sieci gazowej, zgodnie z wymogami gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło oraz ciepłą wodę użytkową: z ciągów ciepłowniczych istniejących w obrębie planu lub w jego sąsiedztwie, zgodnie z wymaganiami gestora miejskiej sieci ciepłowniczej; dopuszcza się ogrzewanie budynków z własnego źródła ciepła, z zastosowaniem paliw nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 5) gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych – na zasadach określonych przez organa gminy Rzeszów, a gromadzenie i usuwanie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej – według zasad określonych w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej po jej rozbudowie o nowe stacje transformatorowe 15/0.4kV, oraz o sieć rozdzielczą kablową 15kV i 0.4kV, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych nie pogarszających stanu środowiska;
- 7) świadczenie usług telekomunikacyjnych siecią przewodową - podziemną.
2. Przebieg sieci infrastruktury technicznej: w pasach ulic, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem wymagań określonych w odrębnych przepisach.
3. Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej poza pasami ulic pod warunkiem, że ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §§ 5 – 15 niniejszej uchwały.

III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.U, 2.U, 3.U i 4.U oraz 6.ZU/KS – w wysokości 30%,
- dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.ZI/KS, z wyłączeniem terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI – w wysokości 30%,
- dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.ZI/KS, w obrębie terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI – w wysokości 0%,
- dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

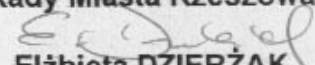
§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 22

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

**Przewodnicząca
Rady Miasta Rzeszowa**


Elżbieta DZIERŻAK

Załącznik:
Rysunek planu w skali 1 : 1000