

**ZAŁĄCZNIK NR 96**  
DO UCHWAŁY NR LXIII/1466/2018  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 28 SIERPNIA 2018 R.  
W SPRAWIE UCHWALENIA 12 ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

## **ZAŁĄCZNIK NR 96**

do uchwały Nr XXXVII/113/2000  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 4 lipca 2000 r.  
z późn. zmianami

# **PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA**

**Opracowanie:**  
Główny projektant studium  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

RZESZÓW, 2018 R.

## **ZAWARTOŚĆ ZAŁĄCZNIKA:**

### **ZAŁĄCZNIK NR 96**

PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA	1
<b>1. PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA</b>	
<b>USTALENIA OGÓLNE</b>	4
<b>2. WYJAŚNIENIA OZNACZEŃ W LEGENDZIE PLANSZY NR 55</b>	9
<b>3. PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA</b>	
<b>OSIEDLI</b>	9
<b>4. ZABUDOWA MIESZKANIOWA</b>	10
4.1 USTALENIA OGÓLNE	10
4.2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE -	
kierunki zagospodarowania przestrzennego	11
4.2.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)	11
4.2.2 Osiedle Staroniwa (VII)	20
4.2.3 Osiedle Kotuli (XXIV)	22
4.2.4 Osiedle Baranówka (XIX)	26
4.2.5. Osiedle Słocina (XVI)	31
4.2.6. Osiedle Zwiężczyca (XXVI)	35
4.2.7 Osiedle Pobitno (XII)	40
<b>5. USŁUGI</b>	42
5.1 USTALENIA OGÓLNE	42
5.2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE -	
kierunki zagospodarowania przestrzennego	45
5.2.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)	45
5.2.2 Osiedle Wilkowyja (XV)	53
5.2.3 Osiedle Mieszka I (XII)	54
5.2.4 Osiedle Miłocin (XXVIII)	59
5.2.5 Osiedle Kotuli (XXIV)	62
5.2.6 Osiedle Staroniwa (VII)	65
5.2.7 Osiedle Grota-Roweckiego (IV)	66
5.2.8 Osiedle Staromieście (X)	67
5.2.9 Osiedle Drabinianka (XXII)	68
5.2.10 Osiedle Baranówka (XIX)	70
5.2.11 Osiedle Słocina (XVI)	72
5.2.12 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)	74
5.2.13 Osiedle Paderewskiego (XXI)	78

5.2.14 Osiedle Pobitno (XII)	79
<b>6. ZABUDOWA PRODUKCYJNO - SKŁADOWA</b>	<b>81</b>
6.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)	81
6.2 Osiedle Miłocin (XXVIII)	82
6.3 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)	83
6.4 Osiedle Pobitno (XII)	84
<b>7. SYSTEM ZIELENI</b>	<b>86</b>
7.1 USTALENIA OGÓLNE	86
7.2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE- kierunki zagospodarowania przestrzennego	89
7.2.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)	89
7.2.2 Osiedle Kotuli (XXIV)	92
7.2.3 Osiedle Drabinianka (XXII)	93
7.2.4 Osiedle Baranówka (XIX)	94
7.2.5 Osiedle Słocina (XVI)	95
7.2.6 Osiedle Miłocin (XXVIII)	96
7.2.7 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)	97
7.2.8 Osiedle Pobitno (XII)	98
<b>8. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>99</b>
8.1 Staromieście (X)	99
8.2 Drabinianka (XXII)	100
8.3 Osiedle Przybyszówka (XVIII)	101
8.4 Osiedle Słocina (XVI)	101
8.5 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)	102
8.6 Osiedle Pobitno (XII)	103

## **1. PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA; ustalenia ogólne**

Ewolucja struktury przestrzennej miasta Rzeszowa odbywać się będzie w sposób podporządkowany uchwalonym celom rozwoju oraz w sposób uwzględniający istniejące i rozpoznane uwarunkowania rozwoju przestrzennego Rzeszów zgodnie z przyjętą strategią stanie się miastem wielofunkcyjnym, o wzrastającej randze w regionie, w kraju, a nawet w Europie. Będzie również utrzymywać wysoką dynamikę rozwoju gospodarczego i stwarzać coraz lepsze warunki życia mieszkańców.

Cel ten, a właściwie misję rozwoju należy realizować poprzez tworzenie sprzyjających warunków do prowadzenia działalności gospodarczej oraz rozwoju szkolnictwa wyższego, nauki i kultury, poprzez rozwój i poprawę funkcjonowania systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; poprawiając warunki życia mieszkańców i stan bezpieczeństwa publicznego, równocześnie będziemy chronić i zagospodarowywać walory i zasoby środowiska przyrodniczego i kulturowego, a teren miasta zagospodarowywać w sposób racjonalny pod względem przestrzennym i architektonicznym.

Wielofunkcyjność Rzeszowa wymaga zabezpieczenia terenów pod różnorodne funkcje pełnione obecnie i te, które Rzeszów pełnić będzie w przyszłości, a mianowicie: centrum życia politycznego województwa, powiatu i gminy, siedziby władz samorządowych wszystkich szczebli w regionie, siedziby władz wojewódzkich, organizacji politycznych i społecznych, szeregu instytucji o różnym zasięgu terytorialnym.

Funkcji związanej z zamieszkiwaniem w korzystnych warunkach fizjograficznych i w obiektach zgodnych z zapotrzebowaniem i aspiracjami mieszkańców. Dostępnych przestrzennie i w odpowiedniej ilości - miejsc pracy oraz z obszarów wypoczynku, wykorzystujących system przyrodniczy.

Ponadto, Rzeszów jest i będzie centrum naukowo – badawczym i kulturalnym regionu. Centrum turystycznym, centrum biznesu i usług okołobiznesowych. Centrum mass – mediów, centrum transportowym. Ważnym miejscem lokowania kapitału w skali regionu, a nawet w skali kraju oraz dużym rynkiem producentów i konsumentów.

Rzeszów ma również ważną funkcję ośrodka dynamizowania rozwoju w regionie południowo – wschodnim i pretenduje do roli jaką pełnił kiedyś Lwów.

Z analizy potencjału otoczenia, zasięgów związków funkcjonalno – przestrzennych, wymiany usług, wymiany siły roboczej można stwierdzić, że Rzeszów będzie ośrodkiem usług ponadlokalnych dla gmin sąsiednich, dla powiatu rzeszowskiego, dla pozostałych gmin województwa podkarpackiego.

Przy czym różne funkcje mają różny zasięg. Jedynie funkcja ośrodka nauki ma niewątpliwie zasięg ponadregionalny, a nawet międzynarodowy.

Przewidywana ilość mieszkańców stałych Rzeszowa to około 185 tysięcy w roku 2010, (jak wynika z prognozy demograficznej przyjętej za podstawę analiz).

Korzystających z potencjału usług publicznych i komercyjnych Rzeszowa jest i będzie o wiele więcej z uwagi na rangę i funkcję miasta.

Realizacja celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa odbywać się będzie głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej. Przede wszystkim będzie to:

- poszerzenie strefy miejskiej;
- poprzez budowanie pierzei, ciągów ulicznych,
  - stworzenie systemu ciągów zielonych ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi w skali całego miasta,
  - łączenie obu brzegów Wisłoka ciągami komunikacji kołowej i pieszej (budowa mostów, kładek),
  - wykorzystanie doliny Wisłoka dla celów wypoczynku mieszkańców (tereny publiczne sportu i rekreacji),
  - modernizację i przekształcanie monofunkcyjnych terenów zabudowy mieszkaniowej „blokowisk” poprzez tworzenie ciągów pieszych w zieleni, poprawę estetyki budynków (np. przebudowę wejść), doinwestowanie małej architektury i uzupełnienie nowymi budynkami tworząc w miarę możliwości pierzeje uliczne,
  - tworzenie nowych przestrzeni publicznych na obszarze całego miasta, w szczególności zaś w obszarze strefy Śródmieścia (nowe centrum usługowo – mieszkaniowe),
  - doinwestowanie zespołów zabudowy jednorodzinnej w przestrzenie publiczne,
  - prowadzenie działań „porządkujących” i doinwestowanie w infrastrukturę społeczną i techniczną zabudowy mieszkaniowej powstałej na historycznych układach wiejskich,
  - eksponowanie i ochronę lokalnych wartości kulturowych, tradycji miejsc,
  - tworzenie nowych systemów przestrzeni zieleni urządzonej wiążących poszczególne jednostki mieszkaniowe,
  - tworzenie punktów węzłowych życia publicznego na bazie ciągów komunikacyjnych,
  - przekształcanie „dzielnic magazynowo-składowych” i przemysłowych w tereny koncentracji usług komercyjnych produkcyjnych i nieprodukcyjnych,
  - wyznaczenie dużych obszarów położonych w sąsiedztwie głównych układów komunikacyjnych przy wylotach z miasta pod prowadzenie działalności gospodarczej, komercyjnej lub publicznej wymagającej dużych dobrze skomunikowanych przestrzeni, parkingów strategicznych wzbogaconych o usługi związane z komunikacją (rodzaj małych miejsc obsługi podróżnych),
  - wyznaczenie obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi dotyczącymi tego typu obiektów, oraz stworzenia przestrzeni ogólnodostępnej, służącej zaspakajaniu potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia,
  - sukcesywne dostosowywanie układu komunikacji kołowej do obecnego i prognozowanego ruchu, a przede wszystkim rezygnacja z poprzednio projektowanej „trasy średnicowej” dzielącej Śródmieście i wprowadzającej nadmierny ruch do centrum na rzecz ulicy zbiorczej o parametrach dostosowanych do pojemności ekologicznej i kulturowej otoczenia (jest to zasadniczy sposób OCHRONY CENTRUM miasta),
  - w zakresie infrastruktury technicznej podejmowanie działań na rzecz poprawy stanu i funkcjonowania systemów oraz wyrównania warunków życia mieszkańców w skali całego miasta,

- sukcesywne obejmowanie ochroną walorów przyrodniczych i kulturowych (np. pomniki przyrody, nowe obszary wskazane do ochrony itp.) poprzez opracowywanie regulacji prawnych (pn. MPZP),
- integracja terenów wiejskich przyłączanych do Rzeszowa po 2005 roku ze strukturą funkcjonalno – przestrzenną miasta:
  - XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko część Osiedla Przybyszówka - obszar położony pomiędzy drogą krajową nr 4, a granicą administracyjną miasta z gminami Świlcza i Głogów Małopolski wskazuje się pod lokalizację funkcji :
    - produkcyjnych i usługowych, proponowanych do ustanowienia strefy aktywności gospodarczej,
    - zespołów zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą techniczną i społeczną,
    - usług publicznych,
    - usług sportu w rejonie ulicy Krakowskiej.

W ramach obszaru należy wyznaczyć nowe tereny pod drogi publiczne, które stanowić będą kontynuację istniejących i projektowanych powiązań komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu transportowego Rzeszowa,

- XXVIII<sub>A</sub> - część osiedla Miłocin - obszar położony pomiędzy linią kolejową, a osiedlem mieszkaniowym w Miłocinie, wskazuje się na lokalizację funkcji:
  - produkcyjnych, magazynowych, składowych i usługowych, proponowanych do ustanowienia strefy aktywności gospodarczej;
  - terenów usługowych komercyjnych, edukacyjnych i oświatowych;
  - zieleni izolacyjnej,
  - parkingów, komunikacji drogowej i kolejowej.

W ramach obszaru należy wyznaczyć nowe tereny pod drogi publiczne, które stanowić będą kontynuację istniejących i projektowanych powiązań komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie systemu transportowego Rzeszowa.

Potrzeba przekształcania struktury funkcjonalno – przestrzennej, potrzeba podejmowania takich działań wynika ponadto z wielu uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Zwłaszcza z istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej i istniejącego stanu zagospodarowania.

Rzeszów jest niespójną przestrzenią urbanistyczną, składającą się z dominującego centrum skupionego na bardzo małej powierzchni, monofunkcyjnych grup zabudowy mieszkaniowej, obszarów magazynowo – składowych i przemysłowych oraz przestrzeni zieleni nieurządzonej. Zespoły te nie są ze sobą powiązane, nie tworzą jednorodnej „tkanki” miejskiej. Tak wytworzona przestrzeń niesie za sobą niekorzystne zjawiska codziennych problemów i trudnego dostępu do miejsc pracy, małej dostępności do usług kultury i rozrywki, wpływa na pogorszenie się warunków życia. Rozległe i nieurbanizowane tereny dawnych sołectw podmiejskich wymagają uzbrojenia w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną w celu umożliwienia ich zabudowy.

Przebudowa struktury funkcjonalno – przestrzennej zmierza do powstania spójnego „środowiska zbudowanego”.

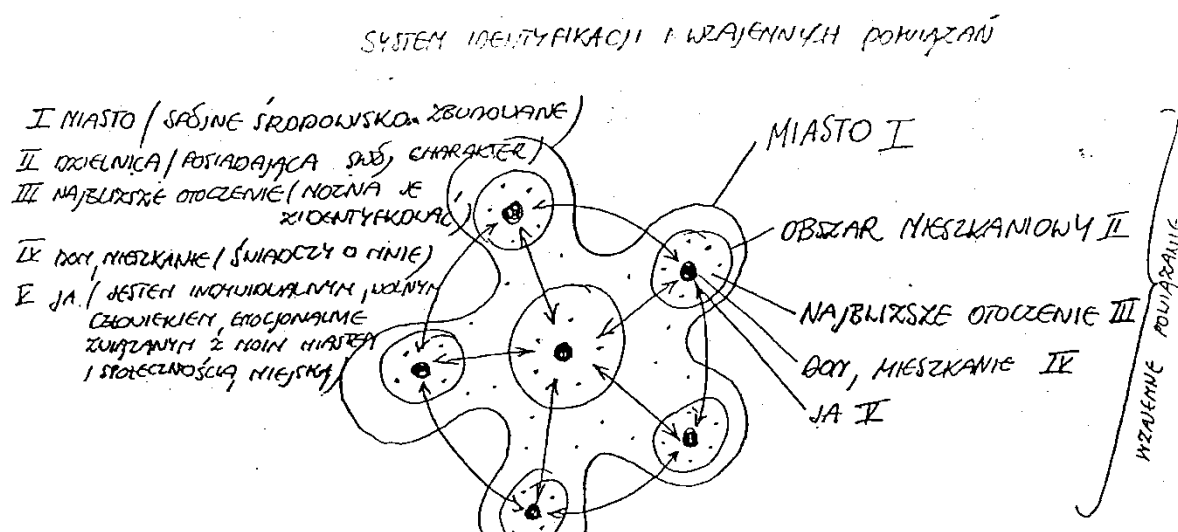
Na bazie istniejącej substancji należy zatem dążyć do przeobrażania przestrzeni tak, aby mogła stać się miastem dla wszystkich mieszkańców Rzeszowa i okolic –

bez peryferii, bez odizolowanych monofunkcyjnych osiedli (o zbyt dużej skali) z odpowiednią intensywnością zainwestowania i różnorodnością funkcji i dobrym, sprawnym systemem transportowym.

Proces przekształcania i kształtowania miasta opiera się o gospodarowanie przestrzenią, która nie jest tylko zespołem terenów przeznaczonych pod zabudowę lub już zabudowanych.

Przestrzeń to: wartości kulturowe, krajobrazowe, tradycje związane z miejscem i relacjami pomiędzy sąsiednimi terenami, to tworzywo do takiego zainwestowania, aby służyło mieszkańcom, wzbogacając je zarówno materialnie jak i duchowo. Są wartości nie na sprzedaż, bez względu na cenę oferowaną w zamian. Te wartości to między innymi przyroda, walory kulturowe, czyste powietrze, woda, spokój i bezpieczeństwo mieszkańców.

Każdy mieszkaniec Rzeszowa powinien mieć możliwość identyfikowania się z miastem, z osiedlem i z domem.



W obszarach proponowanych do rehabilitacji powinny być podejmowane działania zapewniające ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego oraz działania popierające najlepsze przykłady konserwacji i adaptacji (rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne wybierane w szczególności w drodze konkursów). Działania te są i będą niezwykle istotne dla utrzymania niepowtarzalnego, indywidualnego charakteru najcenniejszych obszarów naszego miasta.

W kierunkach rozwoju systemów komunikacji, transportu proponuje się zapewnienie możliwości wyboru i dostępności do różnych środków transportu.

W nowo tworzonych obszarach wielofunkcyjnych niezbędna jest różnorodność i wybór funkcji, mieszkania i pracy, w odróżnieniu od strefowania, umożliwienie powstawania nowych środowisk miejskich wysokiej jakości z równoczesnym zapewnieniem regulacji dla segregacji i kontroli użytkowania terenu w przypadku funkcji powodujących uciążliwości, zanieczyszczenia i potencjalne zagrożenia.

Proponowane nowe i przekształcone obszary wielofunkcyjne, zabudowane, powinny być powiązane terenami otwartymi, zielonymi strefami, terenami rekreacyjnymi.

Tereny zurbanizowane winny być uzupełniane, ale z pełnym poszanowaniem systemu przyrodniczego.

Wszelkie działania związane z rozwojem przestrzennym ilościowym i jakościowym polegać powinny na zaspokajaniu potrzeb obecnego pokolenia bez

zaprzepaszczenia możliwości przyszłych pokoleń do zaspokojenia ich potrzeb czyli zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju.

Powinno być to wiodące wskazanie dla regulacji zawartych w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



## **2. WYJAŚNIENIA OZNACZEŃ W LEGENDZIE PLANSZY NR 55**

1. Tereny proponowane do zabudowy alternatywnej lub uzupełniającej, to takie na których zagospodarowanie będzie kształtowało się według aktualnych potrzeb:
  - z przewagą którejś z proponowanych funkcji,
  - z ich wzajemnym uzupełnianiem się,
  - z całkowitą dominacją jednej z nich,
  - z wyłączością jednej z funkcji w przypadku, o którym mowa w pkt 2 pauza trzecia.
2. W oznaczeniu kolorystycznym:
  - kolor, który jest tłem symbolizuje funkcję o proponowanym dominującym znaczeniu,
  - nałożony szraf – funkcję uzupełniającą w ramach funkcji wiodącej,
  - jeżeli nie wyodrębniono tła - szraf jest równorzędny dla obu kolorów – funkcje mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub zamiennie (tylko jedna funkcja na całym obszarze).
3. Oznaczenia literowe i cyfrowe:
  - oznaczenie, pisane dużą literą, określa preferowane przeznaczenie obszaru;
  - oznaczenie, pisane w indeksie górnym określa przynależność obszaru do danego osiedla;
  - oznaczenie, pisane w indeksie dolnym określa kolejny numer obszaru.

Ad. 2. Dotyczy:

- przeznaczenia terenu alternatywnie:
  - na zieleń urządzoną lub usługi ponadlokalne związane z zielenią urządzoną,
  - na zieleń urządzoną lub usługi komercyjne związane z zielenią urządzoną,
- przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne, uzupełniając usługi komunikacji.

## **3. PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA OSIEDLI**

## 4. ZABUDOWA MIESZKANIOWA

### 4.1 USTALENIA OGÓLNE

Obszary zabudowy mieszkaniowej rozmieszczone są równomiernie na terenie całego miasta. Są one przemieszane z innymi funkcjami, tak aby nie tworzyć monofunkcyjnych zespołów mieszkaniowych. Funkcjami równorzędnymi i uzupełniającymi są zieleń i usługi.

Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana na terenach korzystnych fizjograficznie, które do tej pory stanowiły rezerwy rozwojowe miasta. Widoczna jest dążność do przemieszania zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Rodzaj zabudowy wynika jednak przede wszystkim z uwarunkowań występujących na danym terenie np. na Staromieściu duże nakłady infrastrukturalne i nieurozmaicona rzeźba tereny były czynnikami decydującymi o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną, natomiast na Drabiniance wysoki poziom wód gruntowych, występowanie strefy zalewowej, strefy przewietrzania miasta wykluczyły możliwość innego zagospodarowania niż tylko zabudową jednorodzinną, dodatkowo często o charakterze ekstensywnym.

Zabudowa jednorodzinna jest w wielu przypadkach projektowana również na terenach o wysokich walorach krajobrazowych i urozmaiconej rzeźbie terenu, tak aby kształtująca się tam zabudowa stworzyła dzielnice rezydencjonalne, a przy ich zagospodarowaniu należy zwrócić uwagę przede wszystkim na jakość architektury, która powinna harmonijnie wpisywać się w otoczenie.

Wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, które w najbliższej przyszłości mają zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe wspólnoty samorządowej są wskazane do sporządzenia MPZP w pierwszej kolejności. Nowe osiedla, głównie zabudowy wielorodzinnej, powinny być kształtowane jako tkanka typowo miejska z wnętrzami ulic i placów, w celu podtrzymania więzi społecznych i stworzenia dogodnych warunków do wypoczynku i rekreacji.

Przestrzeń zewnętrzna i wewnętrzna osiedli powinna być powiązana tak aby stworzyć jednolitą, ciągłą przestrzeń urbanistyczną, bez dominującej roli pojedynczych obiektów kubaturowych (projektowanie systemów wnętrz międzyblokowych z ciągami pieszymi i rowerowymi, placami zabaw, skwerami z małą architekturą).

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa to: zabudowa historyczna (kamienice), w centrum miasta, zespoły współczesnej zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

W centrum miasta przemieszane są funkcje mieszkaniowe i usługowe. Widoczna jest jednak zwiększająca się niekorzystna przewaga funkcji usługowej. Taka tendencja powoduje zamieranie centrum miasta w godzinach wieczornych. Należałoby więc dopuścić w szerszym zakresie możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowej w ramach funkcji usługowej. Chodzi tu o działania uzupełniające w ramach istniejącej zabudowy np. poprzez tworzenie apartamentów mieszkaniowych na wyższych kondygnacjach kamienic, a usług w parterach. Pozytywnym zjawiskiem jest wytworzenie strefy ruchu pieszego zamkniętej dla ruchu kołowego na ul. 3 Maja, Kościuszki i Grunwaldzkiej, co spowodowało ożywienie tych ulic i wzmocniło więź społeczną. Centrum miasta jest obszarem o znaczeniu strategicznym, w związku z tym należy opracować szczegółową koncepcję zagospodarowania tego obszaru w celu prawidłowego zorganizowania tej przestrzeni

i wyznaczeniu powiązań z sąsiednimi obszarami. Jest to część miasta w której najlepiej wykształcona jest struktura świadcząca o miejskości tego miejsca.

Jednym z celów rozwoju miasta jest utrzymanie charakteru Śródmieścia z funkcjami centrotwórczymi i mieszkaniowo-usługowymi, przy równoczesnym rozszerzeniu jego zasięgu. Należy prowadzić działania w kierunku takiego przekształcania tkanki, aby wnętrza obwodnicy południowej miasta wraz z osiedlem Tysiąclecia i Pobitnem, a także wnętrza ulic wylotowych z miasta, uzyskały miejski charakter, a znajdujące się wokół osiedla mieszkaniowe nie były odizolowanymi „wyspami blokowisk” rozdzielonymi terenami nieużytków i szerokich arterii komunikacyjnych.

Łączenie poszczególnych obszarów monofunkcyjnych w jeden zintegrowany organizm miejski jest jednym z głównych celów rozwoju miasta o wzrastającej randze w regionie. Aby to osiągnąć należy zmodernizować i przekształcić obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tzw. blokowiska, poprzez zagospodarowanie zainwestowanych terenów w taki sposób aby wytworzyć przestrzeń publiczną, ciągi uliczne, pierzeje, place, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, walorów kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych.

Zabudowa jednorodzinna to główne pozostałości układów wiejskich z licznymi niedoborami z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, brakiem przestrzeni publicznej. Wymaga ona rehabilitacji i uzupełnień oraz powiązania z sąsiednimi terenami o charakterze miejskim. Na tych terenach należy chronić lokalne wartości i tradycje (układy urbanistyczne, architektoniczne, krajobrazowe). Na osiedlach projektowanych od podstaw jak np. Zimowit widoczna jest dążność do zaspokojenia wyłącznie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, brak jest ciągłej przestrzeni publicznej, wspólnych miejsc rekreacji i wypoczynku, placów zabaw, które stwarzałyby warunki do życia społecznego. Powoduje to izolowanie się od siebie mieszkańców i brak uczestnictwa w życiu osiedla, miasta.

## **4.2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – kierunki zagospodarowania przestrzennego**

### **4.2.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)**

#### **4.2.1.1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>,**

Zespoły mieszkaniowe oznaczone na rysunku Studium symbolami MN, MW, MN-U zostały wyznaczone jako tereny „brutto”, w skład których wchodzi odpowiednio zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo – usługowa z infrastrukturą techniczną i społeczną dla obsługi mieszkańców osiedla, w szczególności: usługi publiczne, usługi komercyjne, zieleń ogólnodostępna, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza.

#### **Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych:**

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (MN, MW, MN-U) należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości

zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu;

- oznaczona na załączniku graficznym nr 55 Studium lokalizacja terenów usługowych (publicznych i komercyjnych), terenów zieleni urządzonej i terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy (oznaczone liniami przerywanymi) nie jest ścisłą lokalizacją oraz wielkością – rozmieszczenie poszczególnych funkcji w ramach jednego zespołu zabudowy nastąpi w mpzp – minimalna powierzchnia terenów musi spełniać wymogi podanych niżej wskaźników urbanistycznych i powinna być dostosowana do faktycznych potrzeb - kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu;
- w ustaleniach planów miejscowych należy uwzględnić przyjęte poniżej wskaźniki urbanistyczne, wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania mpzp w dostosowaniu do ustalonych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych poszczególnych terenów,
- ustalone w planach miejscowych parametry zabudowy (gabaryty budynków, geometria dachów), na terenach proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską (część obszaru MN-U), należy dostosować do zabytkowego charakteru zainwestowania terenów.

#### Wskaźniki urbanistyczne w zakresie infrastruktury społecznej:

##### Oświata

Optymalne proporcje ilości placówek oświatowych do ilości mieszkańców:

- 1 przedszkole / 4-6 tys. mieszkańców
- 1 szkoła podstawowa / 5 – 8 tys. Mieszkańców,
- 1 gimnazjum / 10 – 15 tys. Mieszkańców,
- 1 liceum ogólnokształcące / 20 tys. mieszkańców
- 1 technikum i 1 szkoła zawodowa o profilu zbieżnym z dominującą branżą przemysłu w strefie aktywności gospodarczej „Dworzysko”.

##### Zdrowie i pomoc społeczna

Placówki podstawowej opieki zdrowotnej na terenie osiedla powinny spełniać następujące wskaźniki:

- Nie mniej niż 1 lekarz rodzinny lub lekarz podstawowej opieki zdrowotnej na 2,0 – 2,5 tys. mieszkańców
- Nie mniej niż 1 lekarz pediatra / 2,5 tys. mieszkańców
- Nie mniej niż 1 pielęgniarka środowiskowa / 2,5 tys. mieszkańców
- Nie mniej niż:
  - 1 żłobek / 4-6 tys. mieszkańców – Przybyszówka część A
- Nie mniej niż 1 obiekt podstawowej opieki zdrowotnej na 5 tys. mieszkańców

Kultura – zapewnienie możliwości korzystania z placówek upowszechniania kultury typu lokalne centrum kultury, kluby wg wskaźnika 10 tys. mieszkańców na 1 placówkę.

Sport i rekreacja – należy dążyć do osiągnięcia następujących wskaźników:

- zieleń urządzona (parki) 15 m<sup>2</sup>/mieszkańca (minimum 20% terenu osiedla)
- zieleń rekreacyjna 35 – 40 m<sup>2</sup>/mieszkańca  
(minimum 10% terenu zabudowy mieszkaniowej brutto),

- w tym:
- tereny sportu i rekreacji      5 – 7 m<sup>2</sup>/mieszkańca  
(minimum 10% terenu osiedla)
  - boiska                                2000 – 3000 mieszkańców/1 obiekt
  - pływalnie kryte                    10 000 mieszkańców/1 obiekt

Obowiązkowe jest zapewnienie na osiedlach zabudowy mieszkaniowej boisk oraz placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży wg podanych niżej wskaźników:

- 25% z powierzchni zieleni osiedlowej przeznaczyć na place zabaw dla dzieci do 12 roku życia,
- 25% z powierzchni zieleni osiedlowej przeznaczyć na place zabaw dla młodzieży powyżej 12 lat.

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**MN<sup>XVIII</sup><sub>01,02</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** położone w zachodniej części Osiedla Przybyszówka oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko.

#### **Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:**

- Tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy usługowej o charakterze podstawowym (usługi komercyjne i publiczne) z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujących z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali i formy, w tym stacji paliw,
  - usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych, działalności gospodarczej pozarolniczej, w tym stacji paliw na terenie położonym w północnej części terenu MN<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> oznaczonego na załączniku graficznym nr 55 kolorem pomarańczowym;
  - dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej;
  - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;
- Budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- Budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- Nakazuje się realizację zabudowy o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy;
- Nakazuje się kontynuację systemu zieleni urządzonej wzdłuż osi widokowej wschód - zachód w pasie nie mniejszym jak 30 m (załącznik graficzny nr 37 i 55, tekstowy nr 82 i 96);
- Nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefą ochrony ekspozycji widokowej – E zgodnie z załącznikami graficznymi nr 35 i 37, tekstowymi nr 80 i 82;
- Nakazuje się lokalizację systemu ścieżek rowerowych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90.

#### **Parametry i wskaźniki urbanistyczne:**

- maksymalna intensywność zabudowy 0,5;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) nie mniej niż 30 % terenu działki budowlanej;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne, nie wyżej jak 8,5 m dla zabudowy jednorodzinnej i nie wyżej jak 10 m dla zabudowy usługowej w północnej części terenu MNXVIII<sub>01</sub>;
- albo dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 35°-45° albo dachy płaskie, stosowane na całym obszarze MNXVIII<sub>01</sub> lub zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszych niż 20 budynków mieszkaniowych;
- parkowanie pojazdów winno być zabezpieczone na działkach własnych;
- maksymalnie 15 miejsc postojowych na wydzielonym parkingu.

**MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** położony w centralnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII A - Dworzysko.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz usługami komercyjnymi służącymi zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, tereny usług publicznych tworzących obszary przestrzeni publicznych;
- Przy kształtowaniu zabudowy należy wyznaczyć:
  - ciągi i osie widokowe ze szczególnym uwzględnieniem kierunku wschód – zachód, pomiędzy Zabytkowym Zespołem dawnej Niższej Krajowej Szkoły Rolniczej w Miłocinie wraz z parkiem, a drogą zbiorczą KDZ–2 zakończonym dominantą architektoniczną (załącznik graficzny nr 37 i 55, tekstowy nr 82i 96),
  - przestrzenie publiczne, które należy kształtować na obszarach koncentracji usług oraz głównych ciągów komunikacji osiedlowej,
  - teren zwartego kompleksu zieleni urządzonej nie mniejszy niż 10 % powierzchni obszaru MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- Kształtowanie nowych zespołów zabudowy musi uwzględniać:
  - konieczność lokalizowania przestrzeni publicznych oraz systemów zieleni urządzonej tworzących zwarty kompleks zieleni dla całego obszaru MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>,
  - konieczność wytworzenia sąsiedzkich przestrzeni publicznych z zielenią urządzonej, które zapewniają miejsca wypoczynku dla osób starszych i place zabaw dla dzieci i młodzieży wg ww. wskaźników urbanistycznych,
  - główne kierunki napływu powietrza - w szczególności wzdłuż osi wschód - zachód (załącznik graficzny nr 34 i 36, tekstowy nr 79 i 81 ),
  - lokalizację dróg dojazdowych oraz komunikacji wewnętrznej, w niezbędnym zakresie opartych na układzie dróg lokalnych i zbiorczych wg załącznika graficznego nr 45 i tekstowego nr 90,
  - lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych w nawiązaniu do systemu miejskiego zgodnie z załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90,
  - nakaz lokalizacji co najmniej 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - lokalizację miejsc postojowych naziemnych w ilości co najmniej 50% ilości mieszkań, nie więcej jak 8 miejsc w jednej zatoce parkingowej, nie więcej niż 30 miejsc postojowych na jednym parkingu,
  - realizację spójnej w formie architektonicznej zabudowy na całym obszarze MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>,

- wysokie walory estetyczne zabudowy i przestrzeni miejskiej poprzez wprowadzenie odpowiednich nakazów i zakazów zapewniających wysokie standardy użytkowania przestrzeni publicznej,
- dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;
- Dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i drogowej;
- Dopuszczenie uzupełnienia funkcji mieszkaniowej zabudową usługową komercyjną z wykluczeniem: wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji powodujących zagrożenie dla jakości środowiska i warunków życia, w tym : stacji bazowych telefonii komórkowych, stacji paliw;
- Uwzględnienie przepisów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- Nakaz izolacji obszarów mieszkaniowych od obszarów przemysłowych strefą zieleni urządzonej o szerokości nie mniejszej niż 20 m;
- Nakaz aby uciążliwość usług nie mogła wykraczać poza granice działki budowlanej i powodować pogorszenia stanu środowiska.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 30% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy ustalić obowiązującą lub nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg publicznych;
- maksymalna wysokość zabudowy do 15 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45 m dla centralnej części osiedla, do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 18 m na obrzeżach osiedla;
- maksymalna intensywność zabudowy: wysoka – 2,0, średnia – 1,0 niska – 0,6;
- dachy budynków o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych – dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° albo dachy płaskie; dachy powyżej trzech kondygnacji – płaskie z dopuszczeniem elementów dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 45°, na nie więcej jak 40% powierzchni zabudowy budynku;
- zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 30 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych; nie mniej niż 20% miejsc parkingowych naziemnych dla terenu objętego inwestycją.

**MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** położony w centralnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII A - Dworzysko.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której dopuszcza się lokalizowanie:
  - zabudowy usługowej o charakterze podstawowym (usługi komercyjne i publiczne, nie zaliczone do inwestycji celu publicznego), z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także sprzecznych z charakterem zabudowy mieszkaniowej pod względem funkcji, skali i formy, np. stacji paliw;
  - dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej;
  - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;

- Budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- Budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- Nakazuje się realizację zabudowy o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy;
- Nakazuje się kontynuację systemu zieleni urządzonej wzdłuż osi widokowej wschód - zachód w pasie nie mniejszym jak 30 m (załącznik graficzny nr 37 i 55, tekstowy nr 82 i 96) oraz umieszczenie dominanty na zamknięciu w/w osi;
- Nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefami ochrony konserwatorskiej – B i K zgodnie z załącznikami graficznymi nr 35 i 37, tekstowymi nr 80 i 82);
- Nakaz izolacji obszarów mieszkaniowych od obszarów przemysłowych strefą zieleni urządzonej o szerokości nie mniejszej niż 20 m;
- Nakazuje się kontynuację systemu ścieżek rowerowych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- Maksymalna intensywność zabudowy 1,0 dla terenów usługowych, 0,5 dla terenów mieszkaniowych z zabudową wolnostojącą i 0,7 dla terenów mieszkaniowych z zabudową szeregową lub/i bliźniaczą;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 25% terenu objętego inwestycją;
- Przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- Maksymalna wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i do 12m – dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych i do 9 m – dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- Parkowanie pojazdów winno być zabezpieczone na działkach własnych;
- maksymalna ilość miejsc postojowych na jednym parkingu naziemnym 20.

**4.2.1.2. Osiedle Przybyszówka (XVIII) – część XVIII B** – obszar o powierzchni około 89,50 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.

#### Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych:

- linie rozgraniczające wyznaczone w planie miejscowym nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów wyznaczonych w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze ulice lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego - wskazują pożądaną kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym ulicami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. ulic w ramach obszarów, w dostosowaniu do uwarunkowań aktualnych na dzień sporządzania planu miejscowego,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
- rozmieszczenie funkcji w granicach obszaru, wg wytycznych pkt 2 „Wyjaśnienia oznaczeń w legendzie planszy nr 55”,



- funkcja dominująca to taka, która zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu netto,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania:
  - sieci infrastruktury technicznej: linii elektroenergetycznych i gazociągów, poprzez zachowanie bezpiecznych odległości obiektów budowlanych oraz zadrzewień od tych sieci lub zmianę ich trasy lub lokalizacji albo ich przystosowanie do nowych warunków pracy, stosownie do planowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w dacie planowania inwestycji przepisami,
  - zlikwidowanych odwiertów gazowych, stosownie do przepisów obowiązujących w dacie projektowania i realizacji inwestycji,
- w planach należy ustanowić strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**MN-MW<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, alternatywnie lub uzupełniająco, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto).**

#### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa usługowa - usługi podstawowe, lokalizowane w budynkach mieszkańko-usługowych lub usługowych, na działkach posiadających bezpośredni dostęp do ulicy publicznej; nie dopuszcza się lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzone,
  - ulice publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - zabudowę od strony ulicy publicznej KDG, należy lokalizować w odległości zapewniającej poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, w zależności od sposobu zagospodarowania lub z zastosowaniem rozwiązań zabezpieczających przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem ulicy (w pasie ulicy głównej, na wysokości terenów MN-MW, nie przewiduje się lokalizowania ekranów akustycznych),
  - należy wytworzyć układ ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej w zieleni, wiążący zespoły zabudowy,

- ścieżki (drogi) rowerowe i ciągi piesze należy lokalizować w nawiązaniu do systemu miejskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90,
- ilość miejsc parkingowych – nie mniejsza niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i nie mniejsza niż 2 stanowiska/1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5 dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej i nie większa niż 1,0 dla zabudowy szeregowej,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

**MW<sup>XVIII</sup> 02, 03 – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa usługowa - usługi podstawowe, komercyjne lub publiczne, lokalizowane w budynkach mieszkańko-usługowych lub usługowych; nie dopuszcza się lokalizacji usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzone,
  - ulice publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - zabudowę od strony projektowanej ulicy publicznej KDZ należy lokalizować w odległości zapewniającej poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub z zastosowaniem rozwiązań zabezpieczających przed uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem ulicy (w pasie ulicy zbiorczej nie przewiduje się lokalizowania ekranów akustycznych),
  - kształtowanie zespołów zabudowy:
    - zabudowę należy realizować w dostosowaniu do istniejącego ukształtowania terenu; dotyczy to lokalizacji budynków i gradacji wysokości (niższe budynki na terenach położonych niżej, wyższe na terenach położonych wyżej), nie wyklucza się niwelacji terenu, zwłaszcza w rejonie ulicy zbiorczej;
    - zabudowę usługową należy koncentrować wzdłuż ulic publicznych, od strony sąsiednich terenów usługowych, tworząc ciągi usługowe,
    - należy wytworzyć układ ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej w zieleni, wiążący przestrzenie sąsiedzkie w zespołach zabudowy oraz przestrzenie publiczne,

- ścieżki (drogi) rowerowe i ciągi piesze należy lokalizować w nawiązaniu do systemu miejskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90,
- ilość miejsc parkingowych – nie mniejsza niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,2,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 25 m.

#### **4.2.1.3 Osiedle Przybyszówka (XVIII) - rejon ul. Sanockiej i ul. Mieleckiej**

Zespoły mieszkaniowe oznaczone na rysunku Studium symbolami MN zostały wyznaczone jako tereny „brutto”, w skład których wchodzi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z infrastrukturą techniczną i społeczną dla obsługi mieszkańców osiedla, w szczególności: usługi, zieleń, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza.

#### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów zespołów mieszkaniowych:**

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem MN, należy w całości objąć granicami planu miejscowego,
- linie rozgraniczające wyznaczone w planie miejscowym nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów wyznaczonych w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
- nowa zabudowa na wolnych działkach przy ul. Sanockiej, usytuowana pomiędzy istniejącą zabudową, bez możliwości lokalizacji w drugiej i trzeciej linii zabudowy, z zachowaniem terenów zielonych jako pozostałości nawsia dawnej wsi Przybyszówka,
- nowa zabudowa na wolnych działkach przy ul. Mieleckiej, usytuowana pomiędzy istniejącą zabudową, z zachowaniem terenów zielonych jako pozostałości nawsia dawnej wsi Przybyszówka,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **MN<sup>XVIII</sup><sub>03,04</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo – usługowa lub usługowa, związana z usługami podstawowymi, z wykluczeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- zieleń urządzona, w tym zieleń o charakterze rekreacyjnym,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne warunki zagospodarowania:
- zabudowa o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy,
  - uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu,
  - uwzględnienie uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych obiektów i urządzeń.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

### **4.2.2 Osiedle Staroniwa (VII)**

#### **4.2.2.1 Osiedle Staroniwa (VII) - zespół zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Szewskiej**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

Zespół mieszkaniowy oznaczony na rysunku „Studium” symbolami MN<sup>VII</sup><sub>01</sub>, MW<sup>VII</sup><sub>01</sub> został wyznaczony jako teren „brutto”, składający się: z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), infrastruktury technicznej, terenów komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej.

W ustaleniach planów miejscowych należy uwzględnić przyjęte poniżej wskaźniki i parametry urbanistyczne, wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania planów, w dostosowaniu do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz terenu górniczego. Pozwoli to na utrzymanie spójnej struktury tkanki miejskiej.

Uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy zagospodarowaniu całości obszaru:

- przebieg istniejących linii energetycznych średniego napięcia, od których obowiązują odległości od obiektów budowlanych,
- powiązanie terenów z ulicami: Staroniwską, Strzelniczą i Panoramiczną poprzez drogi niższych klas,
- położenie w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Rzeszów-Kielanówka-1”.

**MW<sup>VII</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług wraz z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- kształtowanie nowego zespołu zabudowy musi uwzględniać:
  - konieczność lokalizowania systemów zieleni urządzonej i izolacyjnej wzdłuż terenów dróg oraz odpowiednio do istniejącego zagospodarowania;
  - konieczność wytworzenia sąsiedzkich przestrzeni publicznych z zielenią urządzoną, które zapewniają miejsca wypoczynku dla osób starszych i place zabaw dla dzieci i młodzieży;
  - główne kierunki napływu powietrza - w szczególności wzdłuż osi wschód – zachód;
  - budowę i rozbudowę lokalnego układu komunikacji kołowej, pieszej oraz rowerowej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
  - realizację spójnej w formie architektonicznej zabudowy na całym obszarze MW z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania;
  - wysokie walory estetyczne zabudowy i przestrzeni miejskiej poprzez wprowadzenie odpowiednich nakazów i zakazów zapewniających wysokie standardy użytkowania przestrzeni publicznej;
  - dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;
  - dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz drogowe oraz parkingów nadziemnych i podziemnych;
- nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- nakaz, aby uciążliwość usług nie mogła wykraczać poza granice działki budowlanej i powodować pogorszenia stanu środowiska.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniejsza niż 20%;
- wielkość powierzchni zabudowy: nie większa niż 40%;
- minimalna intensywność zabudowy: 0,07;
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe: nie mniej niż 1,2 miejsca na 1 mieszkanie;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe: nie mniej niż 1 miejsce na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- udział powierzchni usługowej w budynku mieszkalno-usługowym: nie większy niż 25% powierzchni użytkowej tego budynku;
- wysokość budynków (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 20,0 m;
- przekrycie budynków: dachy o schemacie dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45°
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,1 ha;

**MN<sup>VII</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej**

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w której dopuszcza się lokalizowanie usług, dróg publicznych klasy dojazdowej i lokalnej, dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej, pieszej oraz rowerowej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- nakaz realizacji zabudowy o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy;
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- nakaz uwzględnienia przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniej niż 25%;
- wielkość powierzchni zabudowy: nie większa niż 60%;
- minimalna intensywność zabudowy: 0,07;
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- udział powierzchni usługowej w budynku mieszkalno-usługowym: nie większy niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, realizowane na własnej działce;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, realizowane w granicach działki;
- wysokość budynków (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12,0 m;
- przekrycie budynków (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): dachy o schemacie dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,025 ha.

### **4.2.3 Osiedle Kotuli (XXIV)**

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **MN<sup>XXIV</sup><sub>01</sub>, MN<sup>XXIV</sup><sub>02</sub> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

#### Tereny wskazane pod lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się drogi publiczne klasy dojazdowej;

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków nie większa niż 12 m;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – tereny znajdują się w granicach obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego. (zał nr 34, 36 i nr 79, 81);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenach nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

### **MN<sup>XXIV</sup><sub>03</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto);
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, w formie niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 180 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, związana z usługami podstawowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzone,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 15 m.

#### Wytyczne do planów miejscowych:

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich

- przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
  - przez powierzchnię użytkową należy rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”,
  - przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
  - przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić położenie w granicach obszaru i terenu górniczego „Kielanówka-Rzeszów-1”,
  - ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
  - przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

#### **MN<sup>XXIV</sup><sub>04</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto) w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa wolnostojąca,
  - zieleń urządzonej,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi, garaże,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - zabudowa o gabarytach i formie oraz układzie zgodnym z warunkami i tradycją lokalną – zgodnie z niżej podanymi parametrami i wskaźnikami dotyczącymi kształtowania zabudowy,
  - uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

##### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

##### Wytyczne do planów miejscowych:

- obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 do Studium symbolem MN<sup>XXIV</sup><sub>04</sub> należy w całości objąć granicami planu miejscowego,
- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich



- przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
  - ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
  - ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
  - przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

### **MW<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa wolnostojąca,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi, garaże,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - konieczność lokalizowania zieleni urządzonej i izolacyjnej, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania,
  - konieczność tworzenia sąsiedzkich przestrzeni publicznych z zielenią urządzoną, które zapewniają miejsca wypoczynku dla osób starszych i place zabaw dla dzieci i młodzieży,
  - wysokie walory estetyczne zabudowy i przestrzeni poprzez wprowadzenie odpowiednich nakazów i zakazów,
  - dopuszczenie lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych,
  - lokalizacja miejsc postojowych w parkingach naziemnych, podziemnych, wielopoziomowych,
  - realizacja spójnej w formie architektonicznej zabudowy na całym obszarze MW<sup>XXIV</sup><sub>01</sub>, z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 2,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m.

#### Wytyczne do planów miejscowych:

- obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 do Studium symbolem MW<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> należy w całości objąć granicami planu miejscowego,
- linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości

zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu,

- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

#### **4.2.4 Osiedle Baranówka (XIX)**

**4.2.4.1 Osiedle Baranówka - część zachodnia - XIXA** - obszar o powierzchni około 46,50 ha, ograniczony: ul. Tarnowską od zachodu, al. Wyzwolenia od południa, ul. Obr. Poczty Gdańskiej - od wschodu oraz terenem rezerwowanym pod przebieg drogi głównej - od północy.

1) Struktura funkcjonalno-przestrzenna - obszar stanowił będzie strefę mieszkaniowo-usługową, z dominującą funkcją mieszkaniową. W jego skład wchodzi odpowiednio:

- obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW brutto wraz z infrastrukturą techniczną i społeczną służącą obsłudze mieszkańców osiedla, zwłaszcza usługi komercyjne, obejmujący:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowane w rejonie ul. Prymasa 1000-lecia, ul. kpt. W. Raginisa oraz ul. M. Kolbego,
  - nowe tereny mieszkaniowe pomiędzy ul. Tarnowską, ul. M. Kolbego oraz ul. Prymasa 1000-lecia;
- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN brutto, obejmujące:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane pomiędzy ul. Tarnowską i ul. Zajęczą,
  - teren zabudowy mieszkaniowej zlokalizowany wzdłuż północnego odcinka ul. Tarnowskiej (po wschodniej stronie ulicy),
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej szeregowej, zlokalizowane pomiędzy ul. Obr. Poczty Gdańskiej i ul. kpt. W. Raginisa,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej, zlokalizowane po południowej stronie ul. Prymasa 1000-lecia,
- obszary usług publicznych o charakterze lokalnym U – usługi, oświaty, kultury, kultu, sportu i rekreacji,
- obszary zieleni urządzonej ZP tworzące system zieleni miasta;
- komunikacja rowerowa i piesza,
- obszary komunikacji publicznej w tym ważniejsze ulice klasy lokalnej.  
(funkcje określone dla obszarów brutto są funkcjami wiodącymi - załączniki graficzne nr 55, 56, 57)

2) Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów:

- wskazana podstawowa funkcja terenu oznaczona odpowiednio symbolami MW, MN, ZP, U jest funkcją wiodącą, przeważającą na danym obszarze i może być uzupełniana dopuszczonymi funkcjami, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- oznaczona szrafem, na załączniku graficznym nr 55 Studium, lokalizacja terenów usługowych (publicznych i komercyjnych), terenów zieleni urządzonej i terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy nie jest obligatoryjna - informuje, że dana funkcja jest pożądana lub możliwa w danym rejonie – o rozmieszczeniu poszczególnych funkcji w ramach jednego zespołu zabudowy oraz ich wielkości zadecyduje plan miejscowy – minimalna powierzchnia terenów musi spełniać wymogi podanych niżej wskaźników urbanistycznych i powinna być dostosowana do faktycznych potrzeb - kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu,
- granice między obszarami nie są ściśle określone i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych na potrzeby opracowania planu miejscowego szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu,
- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem MW, U oraz ZP – należy objąć granicami planu miejscowego,
- w ustaleniach planów miejscowych – przy określaniu struktury zagospodarowania terenu uwzględnić poniższe wskaźniki urbanistyczne – wskaźniki, w szczególności w zakresie oświaty zdrowia i kultury, należy bilansować w ramach całego osiedla Baranówka i osiedli graniczących.

3) Wskaźniki urbanistyczne:

*(wskazane wskaźniki mają charakter optymalny, wymagają uszczegółowienia na etapie sporządzania planu miejscowego w dostosowaniu do ustalonych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych poszczególnych terenów i możliwości wynikających z istniejącego zagospodarowania obszaru objętego planem)*

- oświata:
  - 1 przedszkole / 4-6 tys. mieszkańców,
  - 1 szkoła podstawowa / 10 tys. mieszkańców,
  - 1 gimnazjum / 10 – 15 tys. mieszkańców,
- zdrowie i pomoc społeczna – nie mniej niż 1 obiekt podstawowej opieki zdrowotnej na 5 tys. mieszkańców
- kultura (w szczególności lokalne centrum kultury, kluby osiedlowe) – 1 placówka na ok. 10 tys. mieszkańców,
- sport i rekreacja:
  - zieleń urządzona (parki) 15 m<sup>2</sup>/mieszkańca (minimum 20% terenu osiedla),
  - zieleń rekreacyjna – nie mniej niż 10% terenu zabudowy mieszkaniowej brutto - w tym zieleń urządzona, place zabaw, przestrzenie dla rekreacji dorosłych, tereny sportu:
  - pływalnie kryte – 10 000 mieszkańców/1 obiekt.
- wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,2 -1,6 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 stanowiska na 1 dom,
  - dla usług – wg ustaleń załącznika nr 90 studium.

## **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**MW<sup>XIXA</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** (brutto) w rejonie ul. kpt. W. Raginisa oraz ul. M. Kolbego i ul. Prymasa Tysiąclecia, o powierzchni łącznie ok. 22,1 ha – teren o pełnej infrastrukturze technicznej, w większości zagospodarowany, z możliwością uzupełnienia zabudowy w części zachodniej oraz południowo-wschodniej terenu – teren w przeważającej części płaski, w południowej części niewielki spadek terenu w kierunku południowym od 6% do 12%.

### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja wiodąca – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcja uzupełniająca:
  - zabudowa usługowa o charakterze lokalnym - w tym w szczególności usługi zdrowia, oświaty i wychowania, administracyjne, biurowe, handlu, rzemiosła, drobnej produkcji, nie należące do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujące z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali czy formy – realizowalne według potrzeb, z uwzględnieniem ustalonych wskaźników,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, lokalnej i drogi wewnętrzne, ewentualnie ścieżki rowerowe, tereny infrastruktury technicznej dla obsługi tej zabudowy – realizowane wg potrzeb,
  - zieleń urządzona o charakterze rekreacyjnym,
  - parkingi, garaże osiedlowe,
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako funkcja alternatywna lub uzupełniająca – w miejscu oznaczonym na załączniku graficznym nr 55 szrafem

### Zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzennego:

- kształtowanie zespołów zabudowy jako kontynuację istniejących układów przestrzennych budynków, tworzących kwartały zabudowy skupione wokół przestrzeni sąsiedzkich,
- kształtowanie zespołów zabudowy z uwzględnieniem:
  - lokalizacji w poszczególnych zespołach zabudowy przestrzeni sąsiedzkich, zagospodarowanych zielenią urządzoną, zapewniających miejsca wypoczynku dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
  - lokalizacji przestrzeni publicznych - wzdłuż jednego z głównych ciągów komunikacji osiedlowej w rejonie koncentracji usług, w rejonie kościoła parafialnego - w postaci terenu zieleni urządzonej z wyodrębnionym placem, i elementami małej architektury (np. ławki, pomniki, wodotryski),
  - lokalizacji usług tworzących zespoły lub ciągi usługowe wzdłuż głównych kierunków ruchu na osiedlu - mogą być one zlokalizowane w parterach zabudowy mieszkaniowej,
  - zieleni urządzonej - w postaci ogólnodostępnej zieleni osiedlowej tj. skwerów, zieleńców, zieleni towarzyszącej budynkom, przyczyniających się do utrzymania właściwego mikroklimatu osiedla i podniesienia jego wartości estetycznej, a także stanowiącego miejsce wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla,
  - ciągów i osi widokowych skierowanych na obiekt sakralny, zlokalizowany w środkowej części obszaru MW<sup>XIXA</sup><sub>01</sub>, w obszarze U<sup>XIXA</sup><sub>01</sub>,

- ciągów komunikacji pieszej i rowerowej w zieleni, wiążących wzajemnie przestrzenie sąsiedzkie zlokalizowane w poszczególnych w zespołach zabudowy oraz przestrzenie publiczne,
- komunikacji osiedlowej opartej na układzie ulic lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, realizowanych wg potrzeb,
- miejsc parkingowych lokalizowanych na parkingach naziemnych, podziemnych lub garażach,

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wskaźnik intensywności zabudowy netto – od 0.45 do 2.0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
  - nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
- zabudowa mieszkaniowa niska i średniowysoka – do 5 kondygnacji, z zastosowaniem gradacji zabudowy tj. obniżenia jej wysokości w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do co najmniej trzech kondygnacji, i dopuszczeniem lokalnego zwiększenia wysokości budynków do 6 -8 kondygnacji w rejonie południowego odcinka ulic: ul. Prymasa oraz ul. Maksymiliana Kolbego (w formie akcentu przestrzennego stanowiącym kulminację formy bądź zamknięcia widokowego),
- dachy budynków płaskie lub o kącie nachylenia do 30°,
- dla budynków usługowych zlokalizowanych w punktach formalnie ważnych tj. na zamknięciu otwarcie widokowych, stanowiących dominanty przestrzenne, zlokalizowanych w zieleni urządzonej, na wydzielonej działce dopuszcza się przekroje krzywoliniowe, paraboliczne lub oparte na wycinku koła,
- miejsca parkingowe – lokalizowane na parkingach naziemnych (nie więcej niż 50%), podziemnych lub garażach,

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji alternatywnej lub uzupełniającej:

- wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia działki budowlanej:
  - minimalna - 0,04 ha, a dla zabudowy szeregowej 0,025 ha,
  - maksymalna - 0,20 ha,
- wysokość zabudowy - zabudowa niska, nie większa niż 3 kondygnacje i 10,5 m,
- dachy budynków płaskie lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 40°.

**MN<sup>XIXA</sup><sub>01, 02</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)** – fragment osiedla Baranówka z zabudową zlokalizowaną na północ od ul. Krakowskiej na zboczach doliny Przyrwy i dolinki nieckowatej stanowiącej dopływ doliny Przyrwy; powierzchnia obszaru: ok. 10,25 ha; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieliczną zabudową usługową; zabudowa niejednolita o bardzo zróżnicowanych formach i walorach estetycznych, zlokalizowana zazwyczaj wzdłuż wąskich dróg, o kierunku pn-pd, będących

pozostałością niegdysiejszych dojazdów do łąkowo rozplanowanych gruntów rolnych; tereny zagospodarowane w ok. 60%, możliwe do zabudowy pozostałe ok. 40%.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto);
- zabudowa usługowa, w tym handlu i rzemiosła, o charakterze podstawowym na wydzielonych działkach lub w powiązaniu z funkcją mieszkaniową – na działkach posiadających bezpośredni dostęp do dróg publicznych; wyklucza się przedsięwzięcia usługowe, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujące z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali i formy (np. stacji paliw) - realizowane wg potrzeb, z uwzględnieniem ustalonych wskaźników;
- dopuszcza się dogęszczenie istniejącej zabudowy poprzez wtórne podziały działek oraz zabudowę nowych, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników podanych niżej,
- ulice publiczne klasy lokalnej dojazdowej i drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek budowlanych – wymagane podjęcie działań wyrównawczych w szczególności poszerzenie istniejących i realizacja nowych ulic,
- tereny infrastruktury technicznej dla obsługi tej zabudowy – realizowane wg potrzeb – wymagane podjęcie działań wyrównawczych w zakresie modernizacji infrastruktury technicznej oraz jej uzupełnienie i rozbudowa.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1.0,
- powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej: minimalna – 0,03 ha, maksymalna -0,20 ha;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i nie mniejszy niż 20% w zabudowie usługowej,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m i trzy kondygnacje,
- dachy budynków wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych – należy dążyć do ujednolicenia geometrii dachów.

**MN<sup>XIXA</sup><sub>03,04</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (brutto), zlokalizowane wzdłuż ul. kpt. W. Raginisa; powierzchnia obszaru: ok. 1,19 ha; tereny zurbanizowane, zlokalizowane wzdłuż istniejącej drogi publicznej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, z nieliczną zabudową usługową wbudowaną w partery budynków lub zajmującą cały odrębny segment.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa (netto);
- zabudowa usługowa, w tym handlu i rzemiosła, o charakterze podstawowym, z wykluczeniem przedsięwzięć usługowych, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujących z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali i formy (np. stacji paliw) - realizowane wg potrzeb, z uwzględnieniem ustalonych wskaźników;

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1.0,
- powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej:

- minimalna - 0,025 ha,
- maksymalna - 0,30 ha;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i nie mniejszy niż 30% w zabudowie usługowej,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m i trzy kondygnacje,
- dachy budynków wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych – należy dążyć do ujednolicenia geometrii dachów obrębie poszczególnych obszarów.

**MN<sup>XIXA</sup><sub>05</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (brutto), zlokalizowane przy ul. Obr. Poczty Gdańskiej; powierzchnia obszaru: ok. 1,0 ha; tereny zurbanizowane, zlokalizowane przy istniejącej drodze publicznej, poszczególne działki zabudowy skupione wokół wewnętrznych dojazdów – wszystkie działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w układzie szeregowym.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową(netto);
- zabudowa usługowa, w tym handlu i rzemiosła, o charakterze podstawowym, z wykluczeniem przedsięwzięć usługowych, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, a także kolidujących z zabudową mieszkaniową pod względem funkcji, skali i formy (np. stacji paliw) - realizowane wg potrzeb, z uwzględnieniem ustalonych wskaźników;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1.0,
- powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej:
  - minimalna - 0,025 ha,
  - maksymalna - 0,30 ha;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i nie mniejszy niż 30% w zabudowie usługowej,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m i trzy kondygnacje,
- dachy budynków wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 40°, z dopuszczeniem dachów płaskich na budynkach usługowych – należy dążyć do ujednolicenia geometrii dachów obrębie poszczególnych obszarów.

#### **4.2.5. Osiedle Słocina (XVI)**

**4.2.5.1 Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A** – obszar o powierzchni około 102,8 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.

**Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich

- przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze ulice lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego; wskazują pożądany kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. ulic w ramach obszarów, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
  - ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
  - przez powierzchnię użytkową należy rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”,
  - przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
  - w planach miejscowych należy wprowadzić ograniczenia w zagospodarowaniu na obszarach zagrożonych zalewaniem wodami powodziowymi Q1%, które będą obowiązywać do czasu realizacji rozwiązań technicznych (w tym zbiorników retencyjnych), zabezpieczających przed powodzią tereny zlokalizowane w zlewni potoku Młynówka,
  - linie zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej, położonych w pobliżu cmentarza, powinny uwzględniać strefę ochrony sanitarnej (50 m),
  - w planach miejscowych należy ustanowić strefy ochrony konserwatorskiej, dla stanowisk archeologicznych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
  - ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
  - przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

## **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

### **MN<sup>xvi</sup><sub>01, 02, 03</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

#### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, w formie niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 180 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, związana z usługami podstawowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.



Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5 dla zabudowy wolnostojącej i nie większa niż 0,7 dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i nie mniejsza niż 25%, dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

**MN<sup>xvi</sup><sub>04</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub usługowa, w formie niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 180 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, związana z usługami podstawowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i pieszce,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,25,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

**MW-MN<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, alternatywnie lub uzupełniająco: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),

- funkcja alternatywna lub uzupełniająca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami podstawowymi w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5 dla zabudowy wolnostojącej i nie większa niż 0,7 dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i nie mniejsza niż 25%, dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,6,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

### **MW<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami podstawowymi w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,6,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

**MN-U<sup>XVI</sup><sub>01,02,03</sub> – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  
alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca – zabudowa usługowa związana z usługami o charakterze lokalnym, w tym w szczególności: z usługami zdrowia, oświaty i wychowania, administracyjnymi, biurowymi, handlu, rzemiosła, drobnej produkcji, lokalizowana na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5 dla zabudowy wolnostojącej i nie większa niż 0,7 dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej i nie mniejsza niż 25%, dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,25 i nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

**4.2.6. Osiedle Zwiężczyca (XXVI)**

**4.2.6.1. Osiedle Zwiężczyca – część XXVI A** – obszar o powierzchni około 157,73 ha, zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.

**Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze ulice lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego, wskazują pożądaną kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. ulic w ramach obszarów w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,

- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych określonych w Studium,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- linie zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej, położonych w pobliżu cmentarza, powinny uwzględniać wymagane przepisami prawa, strefy ochrony sanitarnej (50 m, 150 m),
- w planach miejscowych należy ustanowić strefy ochrony konserwatorskiej – dla stanowisk archeologicznych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

## **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

### **MN<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo-usługowa – lokalizowana na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej; dopuszczenie działalności o lokalnym charakterze, takich jak: usługi zdrowia, oświaty, wychowania, administracji, usługi biurowe, drobnego handlu, rzemiosła, drobnej wytwórczości z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko,
  - zieleń urządzone,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania terenu – przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, powierzchnia zabudowy funkcji usługowej nie może przekraczać 50 % ogólnej powierzchni zabudowy działki.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5;
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

### **MN-U<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca: zabudowa usługowa, związana z usługami o lokalnym charakterze, takimi jak: usługi zdrowia, oświaty,

wychowania, administracji, usługi biurowe, drobnego handlu, rzemiosła, drobnej wytwórczości z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko,

- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy: nie większa niż 10 m.

### **MW<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo – usługowa w formie budynków wielorodzinnych z usługami podstawowymi w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 35% działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – od 9 do 16 m.

### **MW<sup>XXVI</sup><sub>02</sub> - obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo – usługowa w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami podstawowymi w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,

- ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
- parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 35% działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – od 9 do 16 m.

**MW<sup>XXVI</sup><sub>03</sub> - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zabudowa mieszkaniowo – usługowa w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami podstawowymi w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
  - zieleń urządzonej,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – od 9 do 26 m.

**MW-U<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca : zabudowa usługowa w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzonej,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- wysokość zabudowy – od 9 do 16 m, przy czym dopuszcza się lokalne dominanty: do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18 m wysokości.

**MW-U<sup>xxvi</sup><sub>02</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,  
alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca : zabudowa usługowa w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – od 9 do 16 m, przy czym dopuszcza się lokalne dominanty: do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 18 m.

**MW-U<sup>xxvi</sup><sub>03</sub> - obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca : zabudowa usługowa w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, lokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – od 9 do 26 m.

#### 4.2.7 Osiedle Pobitno (XII)

##### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

##### **MW-U<sup>XII</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (netto),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca: zabudowa usługowa związana z usługami o charakterze lokalnym, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzone, w tym o charakterze rekreacyjnym,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania: funkcje mieszkaniowe i usługowe można w różnych proporcjach łączyć w jednym budynku lub lokalizować w osobnych budynkach z zachowaniem parametrów i wskaźników urbanistycznych.

##### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 5,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 100 m.

##### Wytyczne do planów miejscowych:

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- kolorystyczne oznaczenie obszaru wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa dominującą i uzupełniającą funkcję obszaru, wg wytycznych pkt 2 „Wyjaśnienia oznaczeń w legendzie planszy nr 55”,
- funkcja dominująca to taka, która zajmuje więcej niż 50% powierzchni obszaru netto,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych określonych w Studium,
- nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefami ochrony konserwatorskiej i występowania stanowisk archeologicznych zgodnie z załącznikami graficznymi nr: 35, 37 i 38, tekstowymi nr: 80, 82 i 83, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- nakazuje się uwzględnienie wytycznych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, załącznik graficzny nr: 34, 35, 36 i 37, załącznik tekstowy nr: 79, 80, 81 i 82, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- przy sporządzaniu miejscowego planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- podana wysokość zabudowy dla poszczególnych obszarów nie dotyczy urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,



- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

## **5. USŁUGI**

### **5.1 USTALENIA OGÓLNE**

Zabudowa usługowa jest jednym z najważniejszych elementów warunkujących żywiłowy rozwój miasta.

Tradycje kupieckie Rzeszowa i jego historyczne położenie na głównym szlaku handlowym z Wiednia do Lwowa, sprzyjały i sprzyjają rozwojowi usług, handlu i rzemiosła. Rola jaką obecnie Rzeszów pełni w regionie wymaga szerszego rozwoju usług ponadlokalnych. Ponieważ Rzeszów nie jest miastem typowo przemysłowym rozwój usług jest podstawowym warunkiem powstawania nowych miejsc pracy. Usługi nauki np. uniwersytet, podnoszą rangę miasta oraz dają możliwość zwiększenia bazy wykształconej kadry, która będzie realizować zadania przyjęte w strategii rozwoju miasta. Usługi lokalne których nie powinno zabraknąć na żadnym osiedlu, zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców, związane z życiem codziennym, są zlokalizowane zarówno w centrum jak i na obrzeżach miasta.

Centrum miasta skupia najważniejsze obiekty usługowe związane z administracją (wojewódzką, powiatową, miejską), finansami, handlem, zdrowiem, kulturą i sądownictwem. Wzrastająca ranga miasta spowodowała potrzebę wyznaczenia nowych obszarów, które zabezpiecząby obecne i przyszłe potrzeby dla tych funkcji.

Ponieważ możliwości uzupełniania usług w ścisłym centrum zamkniętym obecnie w trójkącie ulic: Piłsudskiego, Lisa-Kuli i Szopena są ograniczone, należałoby poszerzyć ten obszar o nowe tereny na prawym brzegu Wisłoka i zlikwidować barierę jaką stanowi rzeka, poprzez połączenie obu części miasta przeprawami w formie mostów i kładek pieszych.

Jako szczególną formę zabudowy usługowej należy traktować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, które coraz częściej pojawiają się w przestrzeni miasta, zarówno na jego obrzeżach, jak i w centrum. Rozmieszczenie takich obiektów w przestrzeni miasta poddane jest szczególnym regulacjom prawnym, wymagającym określenia obszarów, na których można lokalizować takie obiekty, oraz sporządzenia odpowiednich planów miejscowych dla tych obszarów.

W przestrzeni miasta swoje miejsce mają:

#### **5.1.1. Usługi centrotwórcze**

#### **5.1.2. Usługi lokalne (publiczne i komercyjne)**

Są to przede wszystkim usługi podstawowe jak:

Usługi oświaty

- szkoły podstawowe
- gimnazja
- szkoły średnie
- przedszkola

Usługi zdrowia

- szpitale
- przychodnie zdrowia

Usługi sportu

Usługi kultury

Usługi wyznaniowe

### 5.1.3. Usługi ponadlokalne (publiczne i komercyjne)

- usługi nauki wyższej
- usługi zdrowia dla potrzeb regionu
- usługi kultury
- inne, jeżeli wynika to z ustaleń dla poszczególnych obszarów

### 5.1.4. Usługi komercyjne

- usługi handlu i rzemiosła

### 5.1.5. Usługi komunikacji

- parkingi
- garaże
- stacje paliw
- dworce autobusowe i kolejowe

### 5.1.6. Obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>

Usługi, podobnie jak inne funkcje tworzą w mieście własny system, który jednocześnie jest z nimi ściśle powiązany.

Sieć usług oplata ściśle główne ciągi komunikacyjne piesze i kołowe, wypełnia centrum miasta i stanowi uzupełnienie przestrzeni osiedli mieszkaniowych.

Tereny usługowe o dużych powierzchniach przeznaczone są głównie dla funkcji o znaczeniu ponadlokalnym i inwestorów strategicznych, np. teren na Zalesiu, przy ul. Lwowskiej i ul. Warszawskiej, przy Al. Armii Krajowej i projektowanej obwodnicy północnej. Usługi o szerszym zakresie lecz w formie uzupełnień mogą znaleźć miejsce na terenie projektowanych dzielnic przemysłowo – usługowych przy ul. Przemysłowej i Okulickiego.

Usługi proponowane dla uzupełnienia i zaktywizowania terenów zieleni to propozycje wprowadzenia sportu, rekreacji i turystyki z uzupełnieniem drobną kubaturą tylko w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania przewidzianych funkcji.

System usług osiedlowych wypełnia podstawowe potrzeby mieszkańców, ułatwiając równocześnie codzienne życie i ożywiając kontakty społeczne.

Prawidłowe funkcjonowanie miasta jest możliwe jedynie przy prawidłowym współdziałaniu wszystkich tworzących go systemów, dlatego sieć usług również powinna mieć tu swoje miejsce.

Ważne jest aby rozwój poszczególnych funkcji w mieście był rozwojem zrównoważonym i aby oprócz spełnienia swojej funkcji ich forma przestrzenna była symbolem nowoczesnej i przemyślanej wizji całości przestrzeni.

- 1) **UC.1** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.1**, o powierzchni ok. 3 ha, położony pomiędzy Aleją Cieplickiego i Aleją Piłsudskiego oraz ulicami Towarnickiego i Czarnieckiego, w rejonie istniejącego Hotelu „Rzeszów”.
- 2) **UC.2** – Obszar, oznaczony symbolem **UC.2**, zlokalizowany jest u zbiegu ul. Rejtana i ul. Kopisto, w terenie wskazanym pod usługi centrotwórcze.
- 3) **UC.3** – Obszar oznaczony symbolem **UC.3**, zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej.
- 4) **UC.4** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.4**, położony pomiędzy ulicą Lubelską, projektowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw.

Drogą Północną), a także projektowaną ulicą zbiorczą oraz istniejącymi ogrodami działkowymi im. Wł. Szafera.

- 5) **UC.5** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem UC.5, o powierzchni ok. 47,5 ha, położony jest w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana, przy skrzyżowaniu al. Armii Krajowej i Powstańców Warszawy w Rzeszowie
- 6) **UC.6** - Teren oznaczony na rysunku studium symbolem UC.6, o powierzchni ok.2 ha, położony pomiędzy ulicami Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie.
- 7) **UC.7** – Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.7**, o powierzchni ok. 6,5 ha, położony jest u zbiegu al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego.
- 8) **UC.8** - Teren oznaczony na rysunku studium symbolem **UC.8**, o powierzchni ok.0.6 ha, położony w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego w Rzeszowie.
- 9) **P-U/UC<sup>XVIII</sup>** – Obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>02</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>03</sub>, P-U/UC<sup>XVIII</sup><sub>04</sub> o powierzchni ok.110 ha, położony na północy Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> „Dworzysko”, na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 10) **Up/UC<sup>XVIII</sup>**<sub>01</sub> - Obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok. 2 ha, położony na Osiedlu Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 11) **U/UC<sup>XVIII</sup>**<sub>01</sub> - Obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok.10,5 ha, położony na zachodzie Osiedla Przybyszówka w części XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
- 12) **U/UC<sup>XV</sup>**<sub>01</sub> – obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 symbolem U/UC<sup>XV</sup><sub>01</sub> o powierzchni ok. 13,7 ha, położony we wschodniej części osiedla Wilkowyja, na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (uzupełniając lub alternatywnie).
- 13) **U/UC<sup>XII</sup>**<sub>01</sub> - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o powierzchni ok.2,9 ha, położony po południowej stronie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 14) **P,U/UC<sup>XXVIII</sup>**<sub>A</sub> - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o pow. ok. 10,09, położony pomiędzy projektowanymi drogami KD-GP i KDZ, na którym dopuszcza się min. lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 15) **U/UC<sup>XXVIII</sup>**<sub>A</sub> - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 o pow. ok. 2,54, położony pomiędzy projektowanymi drogami KD-GP, KDZ i KDL, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
- 16) **U<sup>XII</sup>**<sub>01</sub> - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni ok. 1,0 ha, położony na południe od ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty oraz na wschód od ul. Witolda, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 17) **U<sup>XXIV</sup>**<sub>01</sub> - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni ok. 0,5 ha, położony przy al. W.Witosa, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 18) **U/UC<sup>VII</sup>**<sub>01</sub> – obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o pow. ok. 1,0 ha, położony w rejonie ul. Boya-Żeleńskiego, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, graniczący od

strony północno-zachodniej z obszarem oznaczonym symbolem **UC.3**, zlokalizowanym przy ul. Przemysłowej.

- 19) **U/UC<sup>xxiv</sup><sub>01</sub>** - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni ok. 4,22 ha, położony przy al. W. Witosa i ul. Wiktora, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 20) **U/UC<sup>xxiv</sup><sub>02</sub>** - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni ok. 5,5 ha, położony przy al. W. Witosa, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 21) **C/UC<sup>x</sup><sub>01</sub>** - obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni ok. 7,4 ha, położony przy al. Wyzwolenia, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 22) **C/UC<sup>xxii</sup><sub>01</sub> C/UC<sup>xxii</sup><sub>02</sub> C/UC<sup>xxii</sup><sub>03</sub>** - obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55, o łącznej powierzchni ok. 4 ha, położone przy al. Powstańców Warszawy, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 23) **U/UC<sup>xviii</sup><sub>02</sub>** - obszar zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni około 1,7 ha, położony na osiedlu Przybyszówka, po południowej stronie ulicy Bł. Karoliny, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 24) **U/UC<sup>xxvi</sup><sub>01</sub>** - obszar zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni około 3,20 ha, położony na osiedlu Zwiężczyca, w rejonie ulicy głównej (stanowiącej łącznik do drogi ekspresowej S-19), na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 25) **P-U/UC<sup>xii</sup><sub>01</sub>** - obszar zabudowy usługowej, oznaczony na załączniku graficznym nr 55, o powierzchni ok. 11,7 ha, położony w północno-wschodniej części osiedla Pobitno, na którym dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

## 5.2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - kierunki zagospodarowania przestrzennego

### 5.2.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)

#### 5.2.1.1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>,

Zespoły usług oznaczone na rysunku Studium symbolami: **U/UC, US, Up/UC, U-P** w skład których wchodzi odpowiednio usługi komercyjne z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne z infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w tym: zieleni ogólnodostępna, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza, usługi komercyjne lub produkcja.

#### Wytyczne do ustaleń planów miejscowych:

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem U/UC, US, Up/UC i U-P należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości

zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu;

- zasugerowana na załączniku graficznym nr 55 Studium lokalizacja terenów usług wielkopowierzchniowych i terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy (oznaczone liniami przerywanymi) nie określa ich ścisłego położenia oraz wielkości – powierzchnia tych terenów powinna być dostosowana do faktycznych potrzeb; kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar lokalizacji usług komercyjnych**, położony w południowej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przy drodze głównej ruchu przyspieszonego KDGP-2 – ul. Krakowskiej.

#### **Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:**

- Obszar wskazany pod lokalizację usług komercyjnych, w którym dopuszcza się:
  - usługi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych,
  - wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej;
  - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleni urządzoną, infrastrukturę techniczną;
- Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- Nakaz kształtowania zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie spójnym dla całego obszaru U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, tak by tworzyła harmonijny kompleks usług;
- Nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej;
- Budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- Budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru.

#### **Parametry i wskaźniki urbanistyczne:**

- Maksymalna intensywność zabudowy 1,2;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 30% terenu objętego inwestycją;
- Przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- Maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
- Dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych jak 30 m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru;
- Sposób kształtowania połaci dachowych harmonijny dla całego obszaru U/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

**US<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar lokalizacji usług sportu i rekreacji** położony w południowej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przy drodze zbiorczej KDZ - 2.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację terenów sportu i rekreacji w zieleni urządzonej, w której dopuszcza się:
  - zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także sprzecznych z charakterem zabudowy związanej ze sportem i rekreacją pod względem funkcji i formy, np. stacji paliw;
  - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej;
  - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleń urządzonej, infrastrukturę techniczną.
- Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych;
- Nakaz kształtowania zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie spójnym dla całego obszaru US <sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, tak by tworzyła harmonijny kompleks usług sportu i rekreacji w zieleni urządzonej;
- Nakazuje się kontynuację systemu niskiej zieleni urządzonej wzdłuż otwarcia widokowego na centrum Rzeszowa na terenie przylegającym do drogi zbiorczej KDZ - 2 w pasie nie mniejszym jak 30 m (załącznik graficzny nr 37, tekstowy nr 82);
- Nakazuje się kontynuację systemu ścieżek rowerowych zgodnie z załącznikiem graficznym nr 48 i tekstowym nr 90;
- Nakazuje się kształtowanie zabudowy w systemie zieleni urządzonej, z uwzględnieniem ciągu widokowego wzdłuż drogi KDZ – 2 (załącznik graficzny nr 37, tekstowy nr 82);
- Budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- Budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- Obszar wymagający sporządzenia mpzp.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- Maksymalna intensywność zabudowy 1,0;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 40% terenu objętego inwestycją;
- Przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- Maksymalna wysokość zabudowy 20 m;
- Dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych jak 50 m stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy obszaru;
- Sposób kształtowania połaci dachowych harmonijny dla całego obszaru US <sup>XVIII</sup><sub>01</sub>;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

**Up/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar lokalizacji usług publicznych** położony w północnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przy drodze zbiorczej KDZ-2.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług publicznych, w którym dopuszcza się:
  - targowisko miejskie,
  - urządzenia transportu publicznego,
  - zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi,
  - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej,
  - drogi wewnętrzne, parkingi, garaże, zieleni urządzoną;
- Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- Zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- Nakaz kształtowania zabudowy spójnej w gabarycie i formie oraz układzie dla całego obszaru Up/UC<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, tak by tworzyła harmonijny kompleks usług w zieleni urządzonej;
- Budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej;
- Budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru;
- Realizacja zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z ustaleniami mpzp.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- Maksymalna intensywność zabudowy 1,2;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- Przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- Maksymalna wysokość zabudowy 10 m;
- Sposób kształtowania połaci dachowych harmonijny dla całego obszaru Up<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>; dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych.

#### **U-P<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> - obszar usług komercyjnych lub produkcji (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne lub produkcja,
- funkcje dopuszczone:
  - funkcja mieszkalna, lokalizowana w budynkach usługowo-mieszkalnych,
  - zieleni urządzona,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć produkcyjnych z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej typu: usługi wymagające składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach,
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych.



#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 15 m.

#### **5.2.1.2. Osiedle Przybyszówka (XVIII) – część XVIII B** – obszar o powierzchni około 89,50 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.

#### **Wytyczne do planów miejscowych:**

- oznaczenie na zał. Nr 55 w formie szrafu, wskazuje na dopuszczenie określonej funkcji w granicach obszaru o innej funkcji dominującej i uszczegóławia jej lokalizację,
- pozostałe wytyczne obowiązują jak dla zabudowy mieszkaniowej, wg pkt. 4.2.1.2.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar usług publicznych lub komercyjnych (brutto)**

Obszar o istotnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachodniej części miasta, stanowiący punkt identyfikacji osiedla-dzielnicy (pkt węzłowy wg zał. 56), przy skrzyżowaniu dwóch ulic głównych, wyeksponowany w otoczeniu, z uwagi na położenie na lokalnym wzniesieniu - wskazany jest do lokalizacji funkcji o charakterze ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.

#### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: usługi publiczne (lokalne, ponadlokalne) lub usługi komercyjne (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - funkcja mieszkalna, lokalizowana w budynkach usługowo-mieszkalnych,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej typu: handel hurtowy, usługi wymagające składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach,
  - preferowana lokalizacja usług: kultury, nauki, oświaty, turystyki, obsługi biznesu, sakralnych, itp.,
  - cały teren powinien posiadać jednorodny charakter, zakazuje się lokalizacji więcej niż czterech inwestycji tj. podziału na więcej niż cztery tereny inwestycyjne),
  - minimalna wielkość działki budowlanej – 0,5 ha,
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych, stanowiących dominantę przestrzenną,
  - należy kreować przestrzeń ogólnodostępną, np. w formie placów z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,

- należy wytworzyć układ ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej wiążący wzajemnie przestrzenie ogólnodostępne (o charakterze publicznym).

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 3,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 12 m i nie większa niż 25 m, z dopuszczeniem punktowej dominanty wysokościowej (jeden budynek lub jego część, np. wieża, wyższe niż 25 m).

#### **U<sup>XVIII</sup><sub>02</sub>, U<sup>XVIII</sup><sub>07</sub> - obszary usług komercyjnych (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne,
  - produkcyjna, z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zabudowa mieszkaniowa,
  - zieleń urządzonej,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i pieszce,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (np. pętla autobusowa);
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej: handlu hurtowego, innych usług wymagających składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach,
  - na obszarze U<sup>XVIII</sup><sub>02</sub> funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym szrafem na zał. graficznym Nr 55, w budynkach wielorodzinnych;
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych,
  - tereny zieleni urządzonej należy realizować jako kontynuację zagospodarowania istniejących terenów rekreacyjnych osiedla mieszkaniowego, usytuowanych w lokalnej dolinie oraz uzupełnienie planowanych terenów usługowo-mieszkaniowych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej na terenie U<sup>XVIII</sup><sub>02</sub> – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,0,
- intensywność zabudowy działki budowlanej na terenie U<sup>XVIII</sup><sub>07</sub> – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 0,6,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m,

#### **Up<sup>XVIII</sup><sub>03</sub> - obszar usług publicznych lokalnych (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi publiczne lokalne (netto),

- funkcje dopuszczone:
  - usługi komercyjne,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania – wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej: handlu hurtowego, usług wymagających składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m,

#### **U<sup>XVIII</sup><sub>04</sub>, U<sup>XVIII</sup><sub>05</sub>- obszary usług komercyjnych (brutto)**

Obszary o istotnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla, korzystne dla lokalizacji usług, wspomagających funkcje ponadlokalne na terenie U<sup>XVIII</sup><sub>06</sub>, położone w rejonie punktu identyfikacji osiedla-dzielnicy (pkt węzłowy wg zał. 56), możliwość lokalizacji lokalnego centrum aktywności społecznej i obywatelskiej (centrum osiedlowe) - alternatywnie.

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne,
  - mieszkaniowa wielorodzinna (na obszarze U<sup>XVIII</sup><sub>04</sub>),
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze, place,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - preferowana lokalizacja usług: turystyki, kultury, oświaty, administracji, obsługi biznesu, sakralnych oraz handlu,
  - wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej: handlu hurtowego, innych usług wymagających składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach,
  - na obszarze U<sup>XVIII</sup><sub>04</sub> należy lokalizować plac publiczny, na trasie turystycznej Via Regia oraz ciąg pieszy na ww. trasie, wzdłuż ul. Słoneczny Stok,
  - na obszarze U<sup>XVIII</sup><sub>04</sub> funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w północno-zachodniej części terenu, w budynkach wielorodzinnych – oznaczonej szrafem na zał. graficznym Nr 55, w budynkach mieszkalnych z usługami, lokalizowanymi na co najmniej kondygnacji parteru budynku,
  - należy wytworzyć układ ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej wiążący wzajemnie przestrzenie ogólnodostępne (o charakterze publicznym),
  - wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha,
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 3,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 25 m, z dopuszczeniem dominanty wysokościowej (jeden budynek lub jego część, np. wieża, wyższe niż 25 m) – na jednym z obszarów.

#### **U<sup>XVIII</sup><sub>06</sub> – obszar usług ponadlokalnych (brutto)**

Obszar o istotnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zachodniej części miasta, stanowiący punkt identyfikacji osiedla-dzielnicy (pkt węzłowy wg zał. 56), przy skrzyżowaniu dwóch dróg głównych, wyeksponowany w otoczeniu, z uwagi na położenie na lokalnym wzniesieniu - wskazany jest do lokalizacji funkcji o charakterze ponadlokalnym.

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja podstawowa: usługi publiczne ponadlokalne lub ogólnomiejskie, np.: sportu i rekreacji, nauki,
- funkcje dopuszczone:
  - usługi komercyjne, które muszą być powiązane z funkcją podstawową, np.: turystyczne, handlowe, gastronomiczne i inne,
  - usługi publiczne lokalne,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - w zagospodarowaniu obszaru, w tym lokalizacji i kształtowaniu zabudowy należy uwzględnić istniejącą ekspozycję zamku rzeszowskiego, np. poprzez realizację ogólnodostępnych tarasów czy platformy widokowej,
  - wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej: handlu hurtowego, innych usług wymagających składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach, usług obsługi motoryzacji,
  - cały teren powinien posiadać jednorodny charakter- należy lokalizować jedną lub dwie inwestycje,
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych, stanowiących dominantę przestrzenną,
  - należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,
  - należy wytworzyć układ ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej wiążący wzajemnie przestrzeń ogólnodostępną (o charakterze publicznym).

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej (przeznaczonej pod obiekty kubaturowe) – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 4,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 25 m; dopuszcza się lokalizację dominanty wysokościowej powyżej 25 m.

## **U/UC<sup>XVIII</sup><sub>02</sub> – obszar usług komercyjnych, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (brutto)**

### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługowa, w tym usługi handlu, w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (netto) - cały teren może zostać zagospodarowany pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- funkcje dopuszczone:
  - produkcyjna, z wykluczeniem przedsięwzięć z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha.

### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 25 m.

## **5.2.2 Osiedle Wilkowyja (XV)**

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **U/UC<sup>XV</sup><sub>01</sub> - teren usług komercyjnych położony po południowej stronie ulicy Lwowskiej, bezpośrednio przy granicy z gminą Krasne.**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55):

Funkcja terenu – usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych i działalności gospodarczej pozarolniczej z uzupełniającymi lub alternatywnymi funkcjami:

- usług komunikacji,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usług handlu z obiektami o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

Preferuje się zagospodarowanie terenu **U/UC<sup>XV</sup><sub>01</sub>** pod lokalizację zespołu usług handlu, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, centrum handlowego, centrum kongresowego, na części terenu – parkingu strategicznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja benzynowa, motel), hotele, obiekty gastronomiczne.

Dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo – usługową, która może być lokalizowana w oparciu o istniejącą zabudowę mieszkaniową, jako jej uzupełnienie (bez możliwości jej rozszerzenia o nowe tereny poza ograniczające je, istniejące lub wyznaczone w obowiązujących planach, drogi publiczne.

Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń tranzytowych infrastruktury technicznej (nie związanej z obsługą terenów U/UC<sup>xv</sup><sub>01</sub>) wyłącznie w przypadku, jeżeli nie ograniczą w sposób istotny zagospodarowania terenu pod ustalone funkcje.

W granicach terenu należy lokalizować:

- drogi publiczne klasy dojazdowej lub lokalnej lub komunikację wewnętrzną dla obsługi terenów,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- przestrzenie ogólnodostępne z towarzyszącą zielenią urządzoną w powiązaniu z ciągami komunikacji publicznej i wewnętrznej.

W granicach terenu zakazuje się lokalizacji:

- działalności gospodarczej przemysłowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
- działalności związanej z obsługą serwisową samochodów nie będącej uzupełnieniem działalności stacji paliw lub salonu samochodowego, jako funkcji podstawowej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość terenu biologicznie czynnego (TBC) nie mniej niż 20% terenu objętego inwestycją,
- wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60%,
- wysokość zabudowy nie większa niż 35 m – przy czym budynki lokalizowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Lwowskiej o wysokości nie większej niż 20,0 m,
- należy ustalić linie zabudowy od strony dróg publicznych,
- zabudowa lokalizowana w pierwszej linii od strony ulicy Lwowskiej o wysokich walorach architektonicznych.

Uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu:

- istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia DN 400 i DN 700, od których obowiązują odległości podstawowe od obiektów terenowych,
- powiązanie terenów inwestycyjnych z ul. Lwowskiej poprzez drogi niższych klas.

Wytyczne do projektów mpzp:

- dopuszcza się przeznaczenie w planie całego terenu pod jedną funkcję podstawową lub wprowadzenie funkcji dopuszczonych/ alternatywnych, przy czym w planie miejscowym należy ustalić szczegółowe zasady lokalizacji poszczególnych funkcji dopuszczonych w ramach przeznaczenia podstawowego, w sposób zapewniający ład przestrzenny i eliminujący kolizje funkcjonalno – przestrzenne,
- oznaczone na rysunku studium (zał. Nr 55) szrafem, zasięgi terenów o funkcji dopuszczonej/ alternatywnej nie są ściśle określone i mogą zostać zmniejszone lub zwiększone pod warunkiem, że nie jest to sprzeczne z określonymi wyżej kierunkami zagospodarowania terenu U/UC<sup>xv</sup><sub>01</sub>.

### **5.2.3 Osiedle Mieszka I (XII)**

**Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**U/UC<sup>xii</sup><sub>01</sub> - teren usług komercyjnych w rejonie Al. Armii Krajowej w Rzeszowie.**  
Teren położony w rejonie Al. Armii Krajowej w Rzeszowie po południowej stronie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty.

### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. Nr 55):

Obszar wskazany pod lokalizację zabudowy usługowej - usług komercyjnych z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Preferuje się przeznaczenie terenu pod lokalizację zespołu obiektów usług komercyjnych, bądź też obiektu wielofunkcyjnego usług komercyjnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Równocześnie dopuszcza się lokalizację:

- budynku zamieszkania zbiorowego, w szczególności hotel, motel, pensjonat,
- budynków użyteczności publicznej przeznaczonych na potrzeby biurowe, konferencyjne, opieki zdrowotnej, sportu, turystyki, handlu, gastronomii i podobnych funkcji.

W zakresie lokalizacji miejsc postojowych preferuje się lokalizację większości miejsc postojowych w parkingach podziemnych. W zakresie kształtowania otoczenia zabudowy preferuje się harmonijne powiązanie projektowanych obiektów z zielenią urządzoną.

### W granicach terenu należy lokalizować:

- komunikację wewnętrzną (w postaci dojazdów i dojazdów) obsługującą teren oraz obiekty,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- ogólnodostępne przestrzenie publiczne z towarzyszącą zielenią urządzoną, powiązane z komunikacją wewnętrzną oraz ciągami komunikacji publicznej.

### W granicach terenu zakazuje się:

- lokalizacji działalności gospodarczej, przemysłowej, produkcyjnej,
- działalności związanej z obsługą serwisową samochodów,
- lokalizacji stacji paliw.

### Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wysokość zabudowy nie większa niż 25 m w najwyższej części – dominancie wysokościowej, (która może stanowić część jednego obiektu bądź część zespołu obiektów); wysokość zabudowy nie większa niż 15 m dla pozostałej zabudowy,
- należy wyznaczyć linię zabudowy od strony ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty.

### Wytyczne do projektów mpzp:

Przeznaczenie terenu.

Preferuje się lokalizację zespołu obiektów komercyjnych bądź też wielofunkcyjnego obiektu komercyjnego; dopuszcza się przeznaczenie w planie całego obszaru pod jedną funkcję dominującą i wprowadzenie funkcji towarzyszących. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić rozmieszczenie tych usług w sposób zgodny z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

Analizy powiązań widokowych wykazały na przedmiotowym obszarze znaczną dominację dwóch budynków – Skarbca oraz 11 - kondygnacyjnego biurowca. Dlatego w związku z potrzebą zachowania równowagi przestrzennej na

tym terenie, oraz celem zachowania otwartej panoramy tej części miasta - teren położony jest w obszarze ekspozycji stoków Pogórza Dynowskiego - preferuje się obiekty o stopniowanej wysokości zabudowy, z założeniem dominanty wysokościowej w południowo – zachodniej części terenu objętego zmianą.

Zasady zagospodarowania terenu:

- wielkość terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 20% terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wielkość powierzchni zabudowy nie większa niż 60 % terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym,
- wysokość zabudowy nie większa niż 25 m w części najwyższej – dominancie wysokościowej, (która może być częścią jednego obiektu bądź częścią zespołu obiektów); wysokość zabudowy nie większa niż 15 m dla pozostałej zabudowy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określić wymóg zachowania nie mniej niż 20% terenów zieleni urządzonej. Przy zagospodarowywaniu terenu należy uwzględnić, poprzez ustalenia planu, niezbędną ilość miejsc postojowych.

**U<sup>XII</sup><sub>01</sub> - teren usług w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty w Rzeszowie.**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

Teren oznaczony symbolem U<sup>XII</sup><sub>01</sub>, położony w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty w Rzeszowie, na południe od przedmiotowej ulicy.

W ustaleniach planów miejscowych należy uwzględnić przyjęte poniżej wskaźniki oraz parametry urbanistyczne, wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania planów, w dostosowaniu do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. Nr 55):

Obszar wskazany pod lokalizację usług komercyjnych.

Obszar przeznacza się pod lokalizację:

- usług przeznaczonych na potrzeby administracyjne, biurowe, konferencyjne, handlu, opieki zdrowotnej, oświaty oraz wychowania, sportu, turystyki, gastronomii, usług drobnych, usług zamieszkania zbiorowego;
- obiektów i urządzeń towarzyszących;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;
- parkingów nadziemnych i podziemnych.

W granicach terenu należy lokalizować zieleń izolacyjną.

W granicach terenu zakazuje się:

- działalności związanej z obsługą serwisową samochodów;
- lokalizacji stacji paliw;
- lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniej niż 20% działki;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 80%;
- minimalna intensywność zabudowy: 0,05;



- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- wysokość budynków usługowych: od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie mniejsza niż 3,5 m i nie większa niż 30,0 m;
- przekrycie budynków (nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej): stropodachy o nachyleniu do 15°, dachy o schemacie dwuspadowym i wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°.
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,01 ha.

### **C<sup>XII</sup><sub>01</sub> - teren usług centrotwórczych w rejonie al. Rejtana i ul. Kustronia (obszar IX).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych – oświaty, administracji państwowej, samorządowej, wymiaru sprawiedliwości,
- usług komercyjnych – handlu, biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itd.,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszaru przestrzeni publicznej w formie skwerów oraz ciągów pieszych z elementami zieleni urządzonej o charakterze parkowym na kierunku północ-południe i wschód-zachód, wraz z placem z zielenią urządzoną, na ich skrzyżowaniu,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- uzupełniającą zabudowę mieszkaniową;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 75% powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 6,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych oraz ciągów pieszych,
- maksymalna wysokość budynków 36 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska przyrodniczego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń w szczególności

przebiegu ciepłociągu; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, innych niż ciepłociąg, dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu (zgodnie z zał. 36 i 81);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie występują ślady osadnictwa okresu neolitu (zgodnie z zał. Nr 38 i Nr 83).

### **C<sup>XII</sup><sub>02</sub> - obszar usług centrotwórczych w rejonie al. Rejtana i al. Niepodległości (brutto).**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego

- funkcje dominujące (netto):
  - usługi publiczne: lokalne i ponadlokalne,
  - usługi komercyjne – z wyłączeniem funkcji magazynowej (nie dotyczy funkcji magazynowej stanowiącej zaplecze innej funkcji), składów, działalności produkcyjnej, handlu hurtowego, stacji paliw, stacji obsługi i napraw samochodów, usług wymagających otwartego składowania lub eksponowania towarów,
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzone,
  - ulice publiczne dojazdowe, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi, w tym podziemne i wielopoziomowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - kształtowanie zabudowy w sposób nawiązujący do zabudowy istniejącej np. pod względem wysokości, linii zabudowy czy charakteru zabudowy,
  - od strony al. Niepodległości, w parterach zabudowy mieszkaniowej - wskazana lokalizacja ciągów usługowych,
  - lokalizacja elementów komunikacji pieszej i kołowej oraz zieleni, w sposób integrujący ze sobą poszczególne obiekty oraz zespoły zabudowy.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej: nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 2,5,
- powierzchnia biologicznie czynna:
  - nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej, z uwzględnieniem zagospodarowania istniejących działek budowlanych,
  - nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- wysokość zabudowy: nie mniejsza niż 9,0 m i nie większa niż 35,0 m.

#### Wytyczne do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- wzdłuż al. Rejtana, ze względu na oddziaływanie tej ulicy, nie należy sytuować zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do odległości ok.45 m,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami

- i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

## 5.2.4 Osiedle Miłocin (XXVIII)

### 5.2.4.1 Osiedle Miłocin (XXVIII) - w części XXVIII<sub>A</sub>

Obszary usług oznaczone na rysunku Studium symbolami: U/UC<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>; U,KS<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>; U<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup><sub>01</sub>; KS,U<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>; ZI,KK,KS<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>, w skład których wchodzi odpowiednio usługi komercyjne z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, infrastruktura techniczna w tym inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej, zieleni ogólnodostępna i izolacyjna, komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza, parkingi i składy.

#### Wytyczne do ustaleń planów miejscowych :

- obszary oznaczone na rysunku Studium symbolami: U/UC<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>; U,KS<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>; U<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup><sub>01</sub>; KS,U<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>; ZI,KK,KS<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup> należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszar nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

#### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

**U/UC<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>** – **obszar usług** z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII<sub>A</sub>, pomiędzy drogami KD-GP, KDZ i drogą lokalną-przedłużeniem ul. Miłocińskiej.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług z dopuszczeniem:
  - obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - dróg publicznych i wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego

w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;

- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 85%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 15% terenu,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość budynków usługowych 15 m;
- dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych niż 20m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru;
- dachy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzenne zespół.

**U,KS<sup>XXVIII A</sup> – obszar lokalizacji usług i komunikacji**, położony w północnej części osiedla Miłocin oznaczonej symbolem XXVIII A – pomiędzy planowanymi drogami KDG i KD-GP tzw. „Droga Północnej”.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług i komunikacji z dopuszczeniem:
  - obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 80 %;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 20 m;
- dachy o kącie nachylenia połaci do 20°;

- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednolite przestrzenne zespół.

#### **U<sup>XXVIII</sup>A<sub>01</sub> – obszar usług komercyjnych (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne w tym usługi: handlu, obsługi biznesu, serwisowo- naprawcze, obsługi motoryzacji, itp.,
- funkcje dopuszczone:
  - produkcyjna z wykluczeniem przedsięwzięć produkcyjnych z rodzaju mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleni urządzona,
  - ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych,
  - wyklucza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej typu: usługi wymagające składowania otwartego lub magazynowania na dużych powierzchniach,
  - minimalna wielkość działki budowlanej – 0,3 ha.

##### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 6,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 30 m.

**KS,U<sup>XXVIII</sup>A – obszar lokalizacji usług, w tym parkingów i składów**, położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII<sub>A</sub>, pomiędzy linią kolejową i projektowaną drogą KDG.

##### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- Obszar wskazany pod lokalizację usług, parkingów składów i magazynów z dopuszczeniem:
  - obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - dróg wewnętrznych, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 70 %;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość budynków usługowych biurowych, wystawienniczych do siedmiu kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 30 m;
- maksymalna wysokość budynków składowych i magazynowych do pięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 25 m;
- dopuszczenie lokalizowania dominant architektonicznych nie wyższych niż 35 m stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru;
- dachy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzenne zespół.

**ZI, KK, KS<sup>XXVIII A</sup> – obszar lokalizacji parkingów, komunikacji kolejowej i drogowej oraz zieleni izolacyjnej**, położony w północnej części osiedla Miłocin, oznaczonej symbolem XXVIII A, pomiędzy linią kolejową i projektowaną drogą KDG.

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- obszar wskazany pod lokalizację parkingów, komunikacji kolejowej i drogowej oraz zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem:
  - obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 40% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych i linii kolejowej;
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

### **5.2.5 Osiedle Kotuli (XXIV)**

#### **5.2.5.1 Teren usług w rejonie al. W. Witosa w Rzeszowie.**

## **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

### **U<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> – teren usług komercyjnych, położony w rejonie al. W. Witosa, po jej stronie zachodniej.**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne:

W ustaleniach planów miejscowych należy uwzględnić przyjęte poniżej wskaźniki oraz parametry urbanistyczne, wymagające uszczegółowienia na etapie sporządzania planów, w dostosowaniu do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. Nr 55): obszar wskazany pod lokalizację usług komercyjnych, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Dopuszcza się lokalizację:

- usług przeznaczonych na potrzeby administracyjne, biurowe, handlu, usług drobnych, potrzeby konferencyjne, gastronomii, obsługi transportu (np. stacje paliw, myjnie samochodowe);
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- obiektów i urządzeń towarzyszących.

W granicach terenu zakazuje się lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej (PBC): nie mniej niż 10%;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: nie większa niż 60%;
- minimalna intensywność zabudowy: 0,02;
- maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
- miejsca parkingowe/stanowiska postojowe w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- wysokość budynków: nie mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 15,0 m;
- przekrycie budynków: stropodachy o nachyleniu do 12°;
- nakaz ustalenia linii zabudowy od strony dróg publicznych;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 0,1 ha.

### **U<sup>XXIV</sup><sub>02</sub> – teren usług komercyjnych, dopuszczenie usług publicznych, położony przy al. W. Witosa (obszar II).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację usług komercyjnych, w szczególności:

- handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>,
- z dopuszczeniem:
  - usług publicznych,
  - dróg wewnętrznych, parkingów, infrastruktury technicznej,

- zieleni urządzonej, skwerów oraz ciągów pieszych i placu w zieleni urządzonej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- powierzchnia zabudowy – nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy - nie większy niż 2,6 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków – nie większa niż 20 m;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

**U/UC<sup>xxiv</sup><sub>01</sub>, U/UC<sup>xxiv</sup><sub>02</sub> – tereny usług komercyjnych, z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, położone przy al. W. Witosa (obszar II).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Tereny wskazane pod lokalizację usług komercyjnych, w szczególności:

- handlu, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m<sup>2</sup>,
- usług publicznych wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- zieleni urządzonej, skwerów oraz ciągów pieszych i placu w zieleni urządzonej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- powierzchnia zabudowy – nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,3 i nie większy niż 3,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków – nie większa niż 20 m,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – tereny znajdują się w granicach obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81). Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające



z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, przebiegu ciepłociągu, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenach nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

**U/MN<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> – teren zabudowy usługowej, alternatywnie lub uzupełniająco mieszkaniowej (zabudowy jednorodzinnej), położony przy al. W. Witosa (obszar II).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- zabudowy usługowej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dopuszcza się drogi publiczne klasy dojazdowej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 1,5 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków nie większa niż 12 m;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

## **5.2.6 Osiedle Staroniwa (VII)**

**Ustalenia dla poszczególnych obszarów** »

**U/UC<sup>VII</sup><sub>01</sub> – obszar usług z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, położony w rejonie ul. Boya-Żeleńskiego, graniczący od strony północno-zachodniej z obszarem oznaczonym symbolem UC.3, zlokalizowanym przy ul. Przemysłowej.**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

obszar wskazany pod lokalizację usług z dopuszczeniem:

- obiektów i urządzeń towarzyszących,

- dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Uwarunkowania wymagające uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszaru:  
położenie w obszarze górniczym gazu ziemnego „Kielanówka- Rzeszów I”.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC): 5% powierzchni terenu,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów wzdłuż dróg publicznych,
- maksymalna wysokość budynków usługowych: 15 m,
- dopuszcza się lokalizację dominanty architektonicznej, nie wyższej niż 25 m, stanowiącej nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy obszaru,
- ograniczenia w zakresie wysokości nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- kąt nachylenia połaci dachowych: nie większy niż 10°,
- ilość miejsc postojowych: nie mniejsza niż 1 miejsce na 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych.

Wytyczne do projektów mpzp:

Przedmiotowy obszar przewidziany jest do przekształcenia w tereny usługowe. Istniejącą zabudowę magazynowo-składową cechuje niska jakość i chaos przestrzenny.

W związku z potencjalną możliwością wykorzystywania istniejących obiektów dla potrzeb nowej funkcji poprzez zmianę sposobu ich użytkowania, zasadne wydaje się, wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wymogu spójności budynków usługowych i towarzyszących im obiektów zaplecza technicznego pod względem formy architektonicznej.

## 5.2.7 Osiedle Grota-Roweckiego (IV)

Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

**C<sup>IV</sup><sub>01</sub> – teren usług centrotwórczych, położony przy ul. Hetmańskiej w rejonie Stadionu Miejskiego (obszar I).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usług komercyjnych – handlu, biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itd.,
- obiektów opieki zdrowotnej, poradni i pracowni medycznych,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- uzupełniającą funkcji mieszkaniowej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy – nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej,

- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,25 i nie większy niż 4.0 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- wysokość budynków – nie większa niż 30 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym przebiegu krytego potoku Rudka, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną.

## 5.2.8 Osiedle Staromieście (X)

### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

**C/UC<sup>x</sup><sub>01</sub> – teren usług centrotwórczych z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, położony przy al. Wyzwolenia (obszar IV).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
- usług komercyjnych – biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itp.,
- handlu, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dróg publicznych lub wewnętrznych, o orientacyjnym przebiegu jak na zał. Nr 55, z dopuszczeniem zmiany przebiegu tych dróg w dostosowaniu do zagospodarowania terenu,
- parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- uzupełniającą zabudowę mieszkaniową;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 4 w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie dotyczy dominant wysokościowych,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- wysokość budynków – nie większa niż 20 m,
- dopuszcza się lokalizację domostw wysokości nie większej niż 50 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół,
- od terenów sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy lokalizować pasy zieleni izolacyjnej;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska przyrodniczego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń w szczególności przebiegu ciepłociągu; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, innych niż ciepłociąg, dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; (zgodnie z zał. 36 i 81);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić obszar prawdopodobnego występowania obiektów archeologicznych lub skupisk obiektów archeologicznych pradziejowych i historycznych oraz występowanie stanowiska archeologicznego nr 2 – osada wielokulturowa (neolit; GT; OWR; WŚ); AZP 103-76/47 proponowanego do wpisu do rejestru zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej (zgodnie z zał. Nr 35 i Nr 80 oraz Nr 38 i 83).

### **5.2.9 Osiedle Drabinianka (XXII)**

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**C/UC<sup>XXII</sup><sub>01</sub> C/UC<sup>XXII</sup><sub>02</sub> C/UC<sup>XXII</sup><sub>03</sub> – tereny usług centrotwórczych z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, położone przy al. Powstańców Warszawy (obszar III).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Tereny wskazane pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
- usług komercyjnych – biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itp.,
- handlu, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy:
  - nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
  - nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC):
  - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
  - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 5,0 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- maksymalna wysokość budynków 40 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – należy uwzględnić położenie części terenów w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał. nr 34, 36 i nr 79, 81). Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; tereny znajdują się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych (zgodnie z zał. 36);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenach nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną).

#### **C<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – teren usług centrotwórczych, położony przy al. Powstańców Warszawy i ul. Granicznej (obszar III).**

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wg zał. nr 55) oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

##### Teren wskazany pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
- usług komercyjnych – handlu, biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itd.,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy:

- nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
- nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC):
  - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
  - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 4,0 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- maksymalna wysokość budynków 40 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81). Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; teren znajduje się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych (zgodnie z zał. 36);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną)

## **5.2.10 Osiedle Baranówka (XIX)**

### **5.2.10.1 Osiedle Baranówka część zachodnia XIXA**

#### **Wytyczne do ustaleń planów miejscowych:**

- linie rozgraniczające obszary nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu;
- określona funkcja jest przeważającą na danym obszarze i może być uzupełniana funkcjami dopuszczonymi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**U<sup>XIXA</sup><sub>01</sub> - obszar usług lokalnych** - obszar o powierzchni ok. 0,77 ha, położony przy ul. Prymasa 1000-lecia - teren kościoła parafialnego, zlokalizowany w środkowej części obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MN<sup>XIXA</sup><sub>01</sub>, otoczony istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- funkcja wiodąca - zabudowa usługowa o charakterze lokalnym - obiekty kultu religijnego,
- funkcje uzupełniające:
  - kultury, nauki, oświaty i wychowania,
  - funkcje związane z funkcją podstawową: mieszkalne, handlowe, gastronomiczne, biurowe itp.,
  - drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu,
  - ewentualnie ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
  - tereny infrastruktury technicznej dla obsługi tej zabudowy, realizowane wg potrzeb
- należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie ogólnodostępnego placu z elementami małej architektury i zieleni urządzonej, zieleńca lub ciągu pieszego,
- architektura o wysokich walorach estetycznych,
- dominanta przestrzenna na terenie,
- tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wielkość działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,35 ha,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większa niż 50%
- wysokość zabudowy:
  - wysokość dominanty przestrzennej - nie większa niż 30 m,
  - wysokość budynków o funkcji uzupełniającej - nie większa niż 17 m.

**U<sup>XIXA</sup><sub>02</sub> – obszar usług lokalnych** – obszar o powierzchni ok. 0,54 ha, zlokalizowany przy ul. kpt. W. Raginisa, obecnie teren przedszkola

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- zabudowa usługowa o charakterze podstawowym – usługi oświaty w tym przedszkole lub inne formy wychowania przedszkolnego,
- dopuszcza się uzupełniająco lub alternatywnie: usługi zdrowia (żłobek), kultury,
- architektura o wysokich walorach estetycznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie mniejsza niż 15% i nie większa niż 30%
- wysokość zabudowy – nie większa niż 15 m.

**U<sup>XIXA</sup><sub>03</sub> - obszar usług ponadlokalnych lub lokalnych** – obszar o powierzchni ok. 0,85 ha - obszar położony w punkcie węzłowym miasta, przy skrzyżowaniu dwóch dróg głównych (ul. Krakowskiej i al. Wyzwolenia), prowadzących ruch krajowy; teren wyeksponowany, predysponowany do lokalizacji dominanty przestrzennej; ograniczenia w zagospodarowaniu - przebieg linii wysokiego napięcia 110 kV;

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- zabudowa usługowa, w tym usługi: handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego (hotel), kultury, nauki, oświaty, turystyki, obsługi biznesu, administracyjne, biurowe, itp.,

- nie dopuszcza się funkcji magazynowej (co nie dotyczy zaplecza innej funkcji) oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,
- cały teren powinien posiadać jednorodny charakter,
- architektura obiektów powinna odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi, wskazane wykształcenie akcentu przestrzennego w formie obiektu, jego części lub charakterystycznie ukształtowanej elewacji, wyróżniający obszar spośród otoczenia,
- należy wykreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej, wskazane jest zwiększenie tego parametru do 20%,
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie większa niż 50%
- wysokość budynków – nie większa niż 10 - 12 m, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem dominanty wysokościowej (jeden budynek lub jego część) nie wyższej niż 15 m;

**KS,C<sup>XIXA</sup><sub>01</sub> – obszar usług komunikacji** - o powierzchni ok. 1,10 ha - teren wyeksponowany, położony przy skrzyżowaniu ważnych dróg osiedlowych (ul. Obr. Poczty Gdańskiej i ul. Miłocińskiej /projektowanej ulicy osiedlowej; predysponowany do lokalizacji dominanty przestrzennej;

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- parkingi/garaże naziemne, podziemne lub wielopoziomowa,
- obiekty infrastruktury technicznej w tym węzeł ciepłny
- dopuszcza się uzupełnienie funkcji o usługi komercyjne: handlu, gastronomii, rzemiosła, administracyjne, biurowe – na powierzchni nie przekraczającej 40%
- nie dopuszcza się funkcji magazynowej (co nie dotyczy zaplecza innej funkcji) oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,
- cały teren powinien posiadać jednorodny charakter, architektura obiektów powinna odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi, wskazane wykształcenie akcentu przestrzennego w formie obiektu, jego części lub charakterystycznie ukształtowanej elewacji, wyróżniający obszar spośród otoczenia.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki – nie większa niż 50%
- wysokość budynków – nie większa niż 10 - 15 m;

### **5.2.11 Osiedle Słocina (XVI)**

**5.2.11.1 Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A** – obszar o powierzchni około 102,8 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.

#### Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów usługowych:

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich



- przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze ulice lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego, wskazują pożądaną kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym ulicami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. ulic w ramach obszarów, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
  - ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
  - przez powierzchnię użytkową należy rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”,
  - przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
  - ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
  - przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

##### **U<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszar usług komercyjnych (brutto)**

Obszar, o szczególnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej ze względu na położenie w centrum osiedla, przy skrzyżowaniu ulicy głównej i ulicy zbiorczej, wskazany do lokalizacji zabudowy usługowej.

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: usługi komercyjne (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne, lokalizowane na działkach posiadających bezpośredni dostęp do ulicy publicznej,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### **Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy usługowej:**

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,2,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 20,0 m.

##### **Up<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszar usług publicznych lokalnych (brutto)**

Obszar, o szczególnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej ze względu na położenie w centrum osiedla, przy skrzyżowaniu ulicy głównej i ulicy zbiorczej, wskazany do lokalizacji lokalnego centrum aktywności społecznej

i obywatelskiej wraz z towarzyszącymi usługami publicznymi, w szczególności usługami kultury, nauki, oświaty, zdrowia, administracji.

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi publiczne lokalne (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 20,0 m.

**US<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszar usług rekreacji, turystyki, sportu w zieleni urządzonej (brutto)**

Obszar wskazany do lokalizacji usług rekreacji, turystyki, sportu w zieleni urządzonej ze względu na malownicze położenie w sąsiedztwie lasu i cieku wodnego.

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi publiczne lub komercyjne: rekreacja, turystyka, sport w zieleni urządzonej (netto),
  - funkcje dopuszczone: usługi towarzyszące, w szczególności: zaplecze administracyjne i sanitarno-szatniowe, wypożyczalnia sprzętu sportowego, mała gastronomia, zadaszona scena plenerowa, o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 600 m<sup>2</sup>,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjnej,
  - zbiorniki retencyjne.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,035,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy (dotyczy obiektów: zaplecza administracyjnego i sanitarno-szatniowego, wypożyczalni sprzętu sportowego, małej gastronomii) – nie większa niż 7,0 m.

## **5.2.12 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)**

### **5.2.12.1 Osiedle Zwiężczyca – część XXVI A – obszar o powierzchni około 157,73 ha, zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.**

### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów usługowych:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium. Mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze drogi lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego; wskazują pożądany kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. dróg w ramach obszarów, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- w planach miejscowych należy ustanowić strefy ochrony konserwatorskiej – dla stanowisk archeologicznych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić tereny szczególnego zagrożenia powodzią występujące wzdłuż rzeki Lubcza przepływającej przez osiedle Zwińczyca - część XXVI A; zasady zagospodarowania tych terenów, ustalone w planach miejscowych sporządzonych dla tych terenów, powinny uwzględniać ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego, w tym zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **Up<sup>XXVI</sup> 01, 02, 03 – obszary usług publicznych lokalnych (brutto)**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: usługi publiczne o charakterze podstawowym, w tym usługi: oświaty (szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole), zdrowia (żłobek), bezpieczeństwa publicznego (komisariat policji, straż pożarna itp.),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi komercyjne, takie jak np. drobny handel, gastronomia,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - nie dopuszcza się funkcji magazynowej jako głównej funkcji terenu oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,
  - należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,
  - architektura o wysokich walorach estetycznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,7,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

#### **U<sup>xxvi</sup><sub>01, 02</sub> – obszary usług komercyjnych (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, bankowe, pocztowe, biurowe, rzemiosła, usługi serwisowe oraz handlu, gastronomii, turystyki (hotele) itp.,
- funkcje dopuszczone:
  - funkcja produkcyjna, nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - nie dopuszcza się funkcji magazynowej jako głównej funkcji terenu oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,
  - należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,
  - architektura o wysokich walorach estetycznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 1,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 25 m.

#### **U<sup>xxvi</sup><sub>03</sub> – obszar usług ponadlokalnych (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi o charakterze ponadlokalnym, w tym usługi: kultury, nauki, oświaty, turystyki, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu, itp.,
- funkcje dopuszczone:
  - funkcja handlowa, gastronomiczna i inne komercyjne, które nie muszą być związane z funkcją podstawową,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - udział usług komercyjnych towarzyszących usługom ponadlokalnym – nie większy niż 30% danej inwestycji na terenie działki budowlanej,
  - nie dopuszcza się funkcji magazynowej jako głównej funkcji terenu oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,

- należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,
- architektura o wysokich walorach estetycznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne :

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 9 m i nie większa niż 20 m.

#### **U<sup>xxvi</sup><sub>04</sub> – obszar usług ponadlokalnych (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca : usługi o charakterze ponadlokalnym, w tym usługi: kultury, nauki, oświaty, turystyki, sportu i rekreacji oraz obsługi biznesu, itp.;
- funkcja dopuszczone:
  - funkcja handlowa, gastronomiczna i inne komercyjne, które nie muszą być związane z funkcją podstawową,
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - nie dopuszcza się funkcji magazynowej jako głównej funkcji terenu oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,
  - należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,
  - architektura o wysokich walorach estetycznych.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne :

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,8,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 15 m, przy czym dopuszcza się lokalizację lokalnych dominant – do 20 m.

#### **U/UC<sup>xxvi</sup><sub>01</sub> – obszar usług komercyjnych, w tym rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (brutto)**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - zieleń urządzona,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania:

- nie dopuszcza się funkcji magazynowej jako głównej funkcji terenu oraz funkcji składowej i obiektów handlu hurtowego,
- preferowana forma zagospodarowania – plac targowy z możliwością zabudowy lub zadaszania powierzchni pod funkcje: sprzedaży, gastronomii, rzemiosła, itp.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,9,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 18.

**US<sup>XXVI</sup><sub>01-03</sub> – obszar usług rekreacji, turystyki, sportu w zieleni urządzonej (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi publiczne lub komercyjne: rekreacja, turystyka, sport w zieleni urządzonej (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi towarzyszące, w szczególności: zaplecze administracyjne i sanitarno-szatniowe, wypożyczalnia sprzętu sportowego, mała gastronomia, zadaszona scena plenerowa,
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zbiorniki wodne o funkcji rekreacyjnej,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - dopuszczoną zabudowę usługową należy w harmonijny sposób wkomponować w krajobraz,
  - urządzenia sportowe i rekreacyjne należy powiązać systemem ścieżek pieszych i rowerowych,
  - na terenie US<sup>XXVI</sup><sub>03</sub> należy zapewnić możliwość naturalnej wegetacji roślin nadbrzeżnych, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do wody poprzez drewniane pomosty.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,1,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 8 m.

### **5.2.13 Osiedle Paderewskiego (XXI)**

**Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**U<sup>XXI</sup><sub>01</sub> - obszar usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne, w szczególności: usługi hotelowe, usługi handlu, usługi komunikacji,
- funkcje dopuszczone:

- usługi publiczne,
- zieleń urządzona,
- ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
- parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 5,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 25,0 m.

Wytyczne do planów miejscowych:

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

## 5.2.14 Osiedle Pobitno (XII)

### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

#### **U<sup>XII</sup><sub>01</sub> – obszar usług komercyjnych (brutto)**

Obszar usług na terenie osiedla Pobitno, o istotnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej północno-wschodniej części miasta, stanowiący punkt identyfikacji osiedla-dzielnicy (pkt węzłowy wg zał. nr 56), przy skrzyżowaniu dwóch ulic głównych – proponowany jest do lokalizacji funkcji o charakterze ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komercyjne (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne, lokalne i ponadlokalne,
  - zieleń urządzona, w tym o charakterze rekreacyjnym,
  - ulice publiczne klasy lokalnej, dojazdowej i ulice wewnętrzne oraz ścieżki rowerowe, ciągi piesze, pieszo-jezdne i pieszo-rowerowe,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- szczególne zasady zagospodarowania:
  - zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - cały obszar powinien posiadać jednorodny charakter,
  - należy lokalizować budynki o wysokich walorach architektonicznych, stanowiących dominantę przestrzenną,
  - należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 4,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 80,0 m.

#### Wytyczne do planów miejscowych:

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa dominującą funkcję terenu, wg wytycznych pkt 2 „Wyjaśnienia oznaczeń w legendzie planszy nr 55”,
- funkcja dominująca to taka, która zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu netto,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych określonych w Studium,
- nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefami ochrony konserwatorskiej i występowania stanowisk archeologicznych zgodnie z załącznikami graficznymi nr 35, 37 i 38, tekstowymi nr 80, 82 i 83, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- nakazuje się uwzględnienie wytycznych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, załącznik graficzny nr 34, 35, 36 i 37, załącznik tekstowy nr 79, 80, 81 i 82, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- przy sporządzaniu miejscowego planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- podana wysokość zabudowy dla poszczególnych obszarów nie dotyczy urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.



## 6. ZABUDOWA PRODUKCYJNO - SKŁADOWA

### 6.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)

#### 6.1.1. Dworzysko - XVIII<sub>A</sub>,

Tereny przemysłowo – składowe oznaczone na rysunku Studium symbolami P-U/UC w skład których wchodzi zabudowa przemysłowa, usługowa, w tym m. in. obiekty biurowe, składowe i magazynowe z infrastrukturą techniczną dla obsługi pracowników i klientów oraz komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza.

#### **Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszarów produkcyjno - usługowych:**

- obszary oznaczone na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (P-U/UC), należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary mają przebieg ściśle określony – wg załącznika nr 55 – rysowane linią ciągłą;
- zasugerowany na załączniku graficznym nr 55 Studium przebieg terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy oznaczony liniami przerywanymi nie określa ich ścisłej lokalizacji, klasę dróg oraz docelowy przebieg należy ustalić w planie miejscowym; kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**P-U/UC<sup>XVIII<sub>01,02,03,04</sub></sup> – obszar lokalizacji przemysłu, usług oraz obiektów wielkopowierzchniowych**, położony w północnej części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII<sub>A</sub> - Dworzysko, przy drodze głównej ruchu przyspieszonego – KDGP – 1 tzw. „Drodze Północnej”.

#### **Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:**

- zabudowa przemysłowa, składy i magazyny, zabudowa usługowa wraz z obiektami i urządzeniami służącymi realizacji celów publicznych oraz usługami komercyjnymi,
- dopuszczenie lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (załącznik graficzny nr 55 i 97, tekstowy 96 i 98),
- realizacja zabudowy w gabarycie i formie oraz układzie zgodnym z ustaleniami mpzp,
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie wykazany brak przekroczenia dopuszczalnych norm środowiska, stosownie do przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz nie będących zagrożeniem dla zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r., zapewniając ochronę i jakość wód podziemnych oraz powierzchniowych, a także zabudowie mieszkaniowej znajdującej się na obszarach sąsiednich,
- dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej,

- dopuszcza się lokalizowanie stacji paliw,
- nakaz kształtowania otoczenia zabudowy w sposób umożliwiający tworzenie harmonijnego kompleksu zieleni urządzonej dla całego obszaru,
- budowa i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej,
- budowa i rozbudowa lokalnego układu komunikacji kołowej i pieszej do obsługi działek budowlanych w granicach obszaru.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- Maksymalna powierzchnia zabudowy 80 %;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- Przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków produkcyjnych i magazynowych do trzech kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25 m, dla budynków biurowych i wystawienniczych do dziesięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej jak 45 m;
- Dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 35°;
- Zakaz lokalizacji dużych zwartych parkingów naziemnych przekraczających 60 stanowisk, dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- Obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.

## **6.2 Osiedle Miłocin (XXVIII)**

### **6.2.1 Osiedle Miłocin w części XXVIII<sub>A</sub>**

Obszar przemysłowo – składowy oznaczony na rysunku Studium symbolem P,U/UC<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>, w skład którego wchodzi zabudowa przemysłowa, usługowa z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obiekty biurowe, składowe i magazynowe, infrastruktura techniczna oraz komunikacja publiczna i niepubliczna ogólnodostępna – samochodowa, rowerowa i piesza oraz zielen izolacyjna.

#### **Wytyczne do ustaleń planów miejscowych dla obszaru produkcyjno - usługowego:**

- obszar oznaczony na załączniku graficznym nr 55 do Studium odrębnym symbolem (P,U/UC<sup>XXVIII<sub>A</sub></sup>) należy w całości objąć granicami planu miejscowego;
- linie rozgraniczające obszary mają przebieg ściśle określony - wg załącznika nr 55 – rysowane linią ciągłą;
- oznaczony na załączniku graficznym nr 55 Studium przebieg terenów komunikacji w granicach poszczególnych obszarów zabudowy oznaczony liniami przerywanymi nie określa ich ścisłej lokalizacji - klasę dróg oraz docelowy przebieg należy ustalić w planie miejscowym; kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa funkcję terenu.

Wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku Nr 90 do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa.

**P,U/UC<sup>XXVIII A</sup>** – obszar lokalizacji przemysłu, składów i magazynów, usług, komunikacji, zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, położony w północnej części osiedla Miłocin oznaczonej symbolem XXVIII<sub>A</sub> - przy drodze głównej ruchu przyspieszonego – KD-GP tzw. „Drodze Północnej”.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru:

- obszar wskazany pod lokalizację przemysłu, składów i magazynów, usług, komunikacji, zieleni urządzonej w tym zieleni o charakterze izolacyjnym z dopuszczeniem:
  - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - obiektów i urządzeń towarzyszących,
  - dróg wewnętrznych, parkingów, garaży, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie będących zagrożeniem dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica - Stalowa Wola – Rzeszów”, określonego w dokumentacji hydrogeologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNIL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 r.;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka, a w szczególności dotyczące dopuszczalnych gabarytów zabudowy;
- nakazuje się kształtowanie zabudowy w otoczeniu zieleni urządzonej oraz urządzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym, o szerokości co najmniej 15 m, wzdłuż wschodniej granicy obszaru **P,U/UC<sup>XXVIII A</sup>**.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- maksymalna powierzchnia zabudowy 80 %;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) 20% terenu objętego inwestycją;
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów oraz ustalić nieprzekraczalną lub/i obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg publicznych;
- maksymalna wysokość dla budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 25 m, dla budynków usługowych w tym biurowych, handlowych i wystawienniczych do dziesięciu kondygnacji nadziemnych nie wyżej niż 45 m;
- dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 35°;
- dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych i naziemnych, w tym wielopoziomowych;
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół.

### **6.3 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)**

**6.3.1 Osiedle Zwiężczyca – część XXVI A** – obszar o powierzchni około 157,73 ha, zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.

### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów przemysłowo-usługowych.**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium. Mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów;
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze drogi lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego; wskazują pożądany kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. dróg w ramach obszarów, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych, określonych w Studium, przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **P-U<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy przemysłowej, alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: zabudowa przemysłowa, składowa, magazynowa (z zakazem otwartego składowania), produkcyjna (z zakazem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko),
- funkcja alternatywna lub uzupełniająca: zabudowa usługowa,
- funkcje dopuszczone:
  - ulice publiczne klasy dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - zieleń urządzona,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### **Parametry i wskaźniki urbanistyczne:**

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 6 m i nie większa niż 12 m.

## **6.4 Osiedle Pobitno (XII)**

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **P-U/UC<sup>XII</sup><sub>01</sub> – obszar zabudowy przemysłowej, alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej (brutto)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: przemysł, usługi produkcyjne, usługi komunalne, składy, magazyny (netto),
  - funkcja alternatywna lub uzupełniająca: usługi komercyjne, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (netto),
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne: lokalne i ponadlokalne,
  - zieleń urządzone, w tym o charakterze rekreacyjnym,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi rowerowe) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - parkingi,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania terenu:
  - zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - cały obszar powinien posiadać jednorodny charakter,
  - należy zachować ciągi zieleni urządzonej i nieurządzonej służące przewietrzaniu miasta na kierunku wschód-zachód.

#### Parametry i wskaźniki urbanistyczne dla zabudowy przemysłowo - usługowej:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 3,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 50,0 m.

#### Wytyczne do planów miejscowych :

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa dominującą i uzupełniającą funkcję terenu, wg wytycznych pkt 2 „Wyjaśnienia oznaczeń w legendzie planszy nr 55”,
- funkcja dominująca to taka, która zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu netto,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych określonych w Studium,
- nakazuje się uwzględnienie wytycznych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu (załącznik graficzny nr 34, 35, 36 i 37, załącznik tekstowy nr 79, 80, 81 i 82) chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
- przy sporządzaniu miejscowego planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
- podana wysokość zabudowy dla poszczególnych obszarów nie dotyczy urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

## 7. SYSTEM ZIELENI

### 7.1 USTALENIA OGÓLNE

Formowanie ciągów zieleni urządzonej i nie urządzonej, obszarów przewidywanych pod ogrody działkowe ma ścisłe powiązanie z istniejącymi systemami ekologicznymi miasta.

Mimo ciągłej ekspansji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tereny zielone w studium została podjęta próba wyznaczenia terenów przewidzianych pod zielen publiczną urządzonej z absolutną zakazem zabudowy.

Wyznaczony został system ścieżek rowerowych w zieleni oplatających równomiernie miasto i łączących osiedla mieszkaniowe między sobą i z centrum miasta.

System ścieżek przebiega zarówno wzdłuż ciągów komunikacji kołowej jak i wzdłuż ciągów zielonych. Założeniem przyjętym przy projektowaniu ich przebiegu było jednak przede wszystkim dążenie do zespolenia ich z terenami rekreacji niż komunikacji.

Wyznaczone w Studium tereny zieleni częściowo bazują na dotychczasowych rezerwach pod tę funkcję w planach miejscowych.

Widoczne są jednak zmiany wynikające głównie z dokładnej analizy uwarunkowań przyrodniczych, ochroniarskich i kulturowych oraz z konieczności wyrównywania niedoborów.

Przeznaczenie terenów pod zielen wynika głównie z:

- położenia terenu w dolinie ekologicznej,
- położenie terenu w ciągu przewietrzania miasta,
- niekorzystnych warunków fizjograficznych dla posadowienia budynków,
- niekorzystnych warunków glebowych dla budownictwa,
- niekorzystnej konfiguracji terenu, np. strome zbocza, północne stoki,
- występowanie terenów zalewowych,
- występowanie roślin chronionych,
- występowanie stref ochrony konserwatorskiej,
- ochronę dolin rzecznych,
- brak jakiegokolwiek innego zespołu zieleni w promieniu 1 – 2 km, w celu zapewnienia podstawowych potrzeb mieszkańców,

Oprócz lokalnych – osiedlowych zespołów zieleni zostały wyznaczone tereny o szczególnym znaczeniu dla całego miasta.

Są to:

#### ▪ Dolina Wisłoka:

Rzeszów związany jest z rzeką od czasów przedlokacyjnych, kiedy to wczesnośredniowieczna osada rozwinęła się w miejscu naturalnie obronnym dzięki wodom Wisłoka i jego dopływów. Także miasto lokacyjne, zajęło wyniesienie w podobny sposób zabezpieczone sąsiedztwem wód. Od tego czasu, tj. od połowy XIV wieku związki miasta z rzeką stawały się coraz silniejsze, jednak aż do XX wieku, miały one charakter obronny i gospodarczy.

Miasto nie zagospodarowało swoich terenów nadrzecznych, w sposób zgodny z europejskimi, a także polskimi tendencjami, ograniczając się zaledwie do działalności inżynierskiej, związanej z regulacją kapryśnej rzeki, eksploatacją jej zasobów oraz zapewnieniem dogodnych przepraw kolejowych, drogowych i pieszych – na miarę ówczesnych potrzeb.

Skutkiem pierwszych regulacji było pojawienie się tzw. Olszynek – załączka nadrzecznej zieleni parkowej. Elementem miejskich terenów rekreacyjnych był również park miejski im. Burmistrza R. Krogulskiego, niestety niemal w całości pochłonięty przez powstałą na jego miejscu fabrykę PZL.

Szansa na rozwój terenów nadrzecznych pojawiła się – paradoksalnie – wraz z realizacjami, nieodwracalnie zmieniającymi krajobraz tych terenów, tj. z budową w latach 70-tych osiedla „Nowe Miasto” oraz stopnia wodnego – zapory i wytworzonego przez nią zalewu. Z towarzyszącymi tym budowom planów i projektów, zrealizowano Park Kultury i Wypoczynku oraz zagospodarowano część lewego brzegu zalewu.

Były to, jak dotąd, ostatnie działania prowadzące do wykorzystania możliwości rekreacyjnych i reprezentacyjnych, jakie stwarza rzeka płynąca przez środek miasta.

W założeniach MPO miasta Rzeszowa z 1992 roku, dolina Wisłoka wraz z dopływami, zapisana jako ciąg stref ekologicznych, zaplanowana została kompleksowo jako naturalna, zielona oś miasta. Jej tereny, przeznaczono pod liczne funkcje służące rekreacji, wypoczynkowi i turystyce, w optymalny sposób wykorzystujące wszelkie dostępne zasoby krajobrazowe, przyrodnicze i kulturowe. Realizacja ustaleń planu miała równoważyć nadmierne zgromadzenie funkcji przemysłowych, produkcyjnych i technicznych w bezpośredniej bliskości rzeki, wprowadzając w przestrzeń doliny Wisłoka zorganizowane zespoły zieleni parkowej, ciągów pieszych i rowerowych. Nieodłącznym elementem planu było także wytyczenie licznych przepraw drogowych i pieszych, których zadaniem byłoby ściślejsze połączenie lewobrzeżnych terenów śródmiejskich z rozległymi obszarami osiedli mieszkaniowych wyrosłych na prawym brzegu w ciągu poprzednich dwudziestu lat. Planowano przy tym umiejscowienie na prawym brzegu niektórych ważniejszych funkcji śródmiejskich, a to w celu zintegrowania odseparowanych przez rzekę dzielnic mieszkaniowych Rzeszowa.

Szczegółowe rozwiązania przedstawiono w planach miejscowych osiedli: Nowe Miasto i Pobitno. Wszystkie te działania wydają się być jak najbardziej celowe. Ogromna większość z nich nie doczekała się jednak realizacji.

Powszechnie wiadomo jak ważną rolę może i powinna odgrywać przecinająca miasto rzeka. Jej znaczenie dla krajobrazu miejskiego, w kontekście zarówno użytkowym (rekreacja i wypoczynek) jak i dekoracyjnym (reprezentacja i prestiż) jest bezdyskusyjne. Kanony współczesnej urbanistyki, potrzeba wytworzenia tradycji miejsca oraz zdrowy rozsądek i gospodarskie podejście do posiadanych zasobów, nakazują traktować rzekę jako istotny, jeśli nie najważniejszy element kompozycji przestrzennej miasta, wpływający na jego wizerunek.

W przypadku Rzeszowa kompozycja doliny Wisłoka musi uwzględniać potrzebę zrównoważenia niedoborów funkcjonalnych, czyniących z rzeki barierę i próg rozwoju.

W sytuacji braku szeregu funkcji, nieukształtowanej przestrzeni, nie oddziałujących na siebie obiektów i zespołów towarzyszących rzece, dolina nie może prawidłowo pełnić funkcji miejsca rekreacji i rozrywki, a tym bardziej wpływać na reprezentacyjność miasta. W swym obecnym kształcie, w przeważającej części jest ona obca dla miasta, a nieuporządkowana, niegościnna – mało atrakcyjna dla jego mieszkańców.

Wciąż nazbyt wyraźne w przestrzeni miasta i w świadomości jego mieszkańców jest rozdzielenie Rzeszowa doliną Wisłoka na dwie nierówne, choć wielkością zbliżone do siebie części. Nierówność ta wynika z dysproporcji rozmieszczenia funkcji centrotwórczych oraz przestrzeni publicznych – na niekorzyść części

prawobrzeżnej – jak również licznych ograniczeń dostępności do nich, wynikających z nierozwiązanych do dziś podstawowych problemów komunikacyjnych.

Doświadczenie płynące z niezrealizowania ustaleń planu ogólnego i planów miejscowych nakazuje poszukiwanie innych podmiotów inwestycyjnych niż trapiące kłopotami finansowymi instytucje komunalne.

Motorem rozwoju niektórych fragmentów powinno być wskazanie na jej obrzeżach obszarów dogodnych dla funkcji komercyjnych oraz określenie sposobów ich powiązania z sąsiadującymi terenami publicznymi w celu aktywizacji i rozwoju tych ostatnich. Wspomniane funkcje komercyjne należy lokalizować w oparciu o bliskość istniejących i projektowanych przepraw mostowych oraz istniejących dróg; ich charakter i sposób użytkowania nie mogą kolidować z ekologiczną rolą doliny, powinny natomiast wydobywać i akcentować walory krajobrazowe i przestrzenne swych lokalizacji. Tego typu działania winny być rozwijane na jak najszerszy obszar doliny, ograniczając do niezbędnego minimum sumę terenów, których zagospodarowanie i utrzymywanie obciążałoby wyłącznie fundusze komunalne. W tym celu niezbędne jest przewartościowanie zagadnień dotyczących gospodarowania zasobami gruntów.

W ofercie usług komercyjnych można uwzględnić niektóre obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne, zarówno istniejące, jak i planowane, aby przyspieszyć lub wręcz umożliwić ich powstanie lub aktywizację. Należy przy tym pamiętać o uzupełnianiu publicznych funkcji rekreacyjnych o elementy kompozycyjne, takie jak: punkty widokowe, „gniazda” biwakowe, placiki sportowe, polanki rekreacyjne itp. kumulujące aktywność ich użytkowników, sprzyjające wytwarzaniu między nimi więzi o charakterze społecznym, sąsiedzkim, integracyjnym.

W powiązaniu istniejących struktur miasta z terenami nadrzecznymi istotną rolę należy przypisać wyartykułowaniu szeregu atrakcyjnych, wygodnych i bezpiecznych przejść pomiędzy użytkowanymi ciągami ulicznymi a planowanymi bulwarami; umożliwi to przeniknięcie życia miejskiego do uregulowanej i zamkniętej przestrzeni nadrzecznej. Ogromną rolę w integracji doliny Wisłoka z miastem i jego okolicami umożliwi budowa bogatej sieci ścieżek i dróg rowerowych, nawiązujących do istniejących i planowanych szlaków turystycznych dookoła Rzeszowa.

Stan zagospodarowania doliny Wisłoka w obrębie miasta, szczególnie na wysokości Śródmieścia, wymaga intensywnych działań inwestycyjnych, stosownych do wielkości miasta, jego roli i znaczenia w regionie i w kraju. Niezbędne jest stworzenie wartości nie tylko użytkowych, tak dziś brakujących, lecz także reprezentacyjnych, świadczących o poziomie kulturowym i wojewódzkiej randze miasta. Poprzez wyraźne nawiązanie do systemu szlaków turystycznych w okolicach Rzeszowa, potencjalna oferta rekreacyjna doliny Wisłoka nabierze cech ponadlokalnych, łącząc struktury przestrzenne miasta z atrakcjami bliskiej strefy metropolitalnej.

U progu XXI wieku Rzeszów powinien nadrobić wieloletnie zaległości w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, wykorzystując w tym celu najbardziej dostępny, najwięcej obiecujący i po prostu najpiękniejszy zasób wolnego terenu – swoją dolinę Wisłoka.

- **Dolina potoku Młynówka**, na odcinku od Al. Armii Krajowej do wschodniej granicy miasta:

Celem wskazanym w Studium jest stworzenie parku wypoczynku i rekreacji dla całej prawobrzeżnej części miasta, z terenami sportowymi, dydaktycznymi, z usługami wspomagającymi.



Szczegółowe zasady opracowane będą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Doliny potoku Młynówka”

- **Dolina potoku Przyrwa**, na odcinku od ul. Krakowskiej do zachodniej granicy miasta.

Teren wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ze względu na szczególne walory krajobrazowe, strefę ochrony konserwatorskiej, naturalne piękno doliny i jej ważną rolę w systemie przyrodniczym miasta.

Park w dolinie Przyrwy odgrywa ważną rolę dla całej lewobrzeżnej części Rzeszowa. oprócz funkcji spacerowej można rozwinąć funkcje rekreacyjne, np. sport. Ważnym aspektem jest też brak urządzonych terenów zieleni na otaczających go osiedlach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a ostatnie rezerwy przeznaczone na ten cel są stopniowo zabudowywane.

- **Zalesie – Lasy Matysowskie.**

Jest to kolejny biegun miasta predysponowany naturalnym ukształtowaniem terenu i występowaniem zieleni leśnej do spełnienia roli wypoczynku niedzielnego dla mieszkańców miasta.

Może funkcjonować wraz z terenem gminy sąsiedniej, co byłoby również z korzyścią dla jego rozwoju.

Proponowane tu m.in. trasy zjazdowe, tory saneczkowe, ogród botaniczny i inne atrakcje, byłyby czynnikiem aktywizującym teren i sprzyjającym aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców obu gmin.

Ze względu na szczególne znaczenie zieleni dla warunków klimatycznych w mieście teren ten wskazany jest do przeprowadzenia znaczących doleśień.

Zieleń w mieście jest nieodłącznym elementem kształtowania przestrzeni, pozwala na codzienny kontakt z naturą, sprzyja lepszemu samopoczuciu mieszkańców, mogących codziennie w swoim najbliższym otoczeniu cieszyć się jej obecnością.

Odgrywa też niebagatelną rolę w kształtowaniu klimatu w mieście, głównie pochłaniając zanieczyszczenia powietrza i dwutlenku węgla. Dlatego jednym z najważniejszych celów rozwoju miasta jest zapewnienie dostępności niezwykle ważnej przestrzeni i jej ochrona jako najwyższego dobra.

## **7.2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - kierunki zagospodarowania przestrzennego**

### **7.2.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII)**

#### **7.2.1.1. Przybyszówka – część XVIII B – obszar o powierzchni około 89,50 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.**

Na terenie osiedla Przybyszówka, w części XVIII B, wyznacza się obszary wchodzące w skład systemu zieleni miejskiej, stanowiące fragmenty większych obszarów o funkcji:

- ekologicznej, związanej z potokiem Mikośka – obszar ZP<sup>XVIII</sup><sub>03</sub> oraz występowaniem dolin nieckowatych – obszar ZP<sup>XVIII</sup><sub>02</sub>,
- izolacyjnej, na obszarach sąsiadujących z drogami publicznymi klasy głównej – obszar ZP<sup>XVIII</sup><sub>04</sub>,
- związanej z przebiegiem sieci infrastruktury technicznej – obszar ZP<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>.

### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów zieleni:**

- linie rozgraniczające wyznaczone w planie miejscowych nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów wyznaczonych w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwne, jeśli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu na potrzeby opracowania miejscowego planu, w tym aktualnej struktury własnościowej gruntu;
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania sieci infrastruktury technicznej: linii elektroenergetycznych i gazociągów, poprzez zachowanie bezpiecznych odległości obiektów budowlanych oraz zadrzewień od tych sieci lub zmianę ich trasy lub lokalizacji albo ich przystosowanie do nowych warunków pracy, stosownie do planowanego zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w dacie planowania inwestycji przepisami;
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa kompleksu wojskowego nr 3216 Rzeszów-Staroniwa.

### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **ZP<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania:**

- funkcja dominująca: zieleń urządzona,
- funkcja uzupełniająca: parkingi,
- funkcje dopuszczone: ciągi piesze, ścieżki (drogi) rowerowe, ulice wewnętrzne, ulice publiczne klasy dojazdowej lub lokalnej, infrastruktura techniczna,
- szczególne zasady zagospodarowania:
  - parkingi o charakterze ogólnodostępnym, w szczególności dla obsługi terenów publicznych,
  - zakazuje się sytuowania w odległości 2 m od granicy działek wchodzących w skład kompleksu wojskowego Nr 3216 Rzeszów- Staroniwa (działki MON-RZI nr 5960/3 i 4180/1 obr. 222) oraz działek Agencji Mienia Wojskowego (nr 4162/2, 4169/3 i 5960/2 obr. 222), obiektów zagospodarowania, budynków, budowli, obiektów małej architektury itp., jak również podwyższania terenu, a także dokonywania nasadzeń drzew umożliwiających przedostawanie się przez ogrodzenie na teren ww. działek i powodujących ograniczenia widoczności wokół obiektu wojskowego.

#### **ZP<sup>XVIII</sup><sub>02</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania:**

- funkcja dominująca: zieleń urządzona,
- funkcja uzupełniająca: usługi publiczne sportu i rekreacji, związane z zielenią urządzoną,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze, ścieżki (drogi) rowerowe, ulice wewnętrzne, ulice publiczne klasy dojazdowej lub lokalnej; oznaczony na załącznikach graficznych przebieg ulicy lokalnej może zostać skorygowany (niwelacja łuku), w przypadku przebudowy lub likwidacji gazociągu,
  - infrastruktura techniczna, w tym zbiorniki retencyjne wody,
- szczególne zasady zagospodarowania:

- obszar należy zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej – park lub ośrodek sportu i rekreacji z wykluczeniem lokalizowania budynków o funkcji podstawowej sportowej,
- zakazuje się sytuowania w odległości 2 m od granicy działek wchodzących w skład kompleksu wojskowego Nr 3216 Rzeszów- Staroniwa (działki MON-RZI nr 5960/3 i 4180/1 obr. 222) oraz działek Agencji Mienia Wojskowego (nr 4162/2, 4169/3 i 5960/2 obr. 222), obiektów zagospodarowania, budynków, budowli, obiektów małej architektury itp., jak również podwyższania terenu, a także dokonywania nasadzeń drzew umożliwiających przedostawanie się przez ogrodzenie na teren ww. działek i powodujących ograniczenia widoczności wokół obiektu wojskowego.

#### **ZP<sup>XVIII</sup><sub>03</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze, komunikacja wewnętrzna związana z przekroczeniem potoku,
  - infrastruktura techniczna,
  - budowle związane z regulacją potoku.

#### **ZP<sup>XVIII</sup><sub>04</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze, ścieżki (drogi) rowerowe, ulice wewnętrzne,
  - parkingi, garaże,
  - infrastruktura techniczna,
- szczególne zasady zagospodarowania: lokalizacja obiektów o funkcji dopuszczonej nie może osłabiać istotnie funkcji izolacyjnej terenu.

### **7.2.1.2 Osiedle Przybyszówka (XVIII) - rejon ul. Sanockiej i ul. Mieleckiej**

#### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów zieleni:**

- przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu,
- należy zachować wartości związane z osiami widokowymi kierowanymi na okoliczne dominanty architektoniczne – Kościół w Przybyszówce.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **ZP<sup>XVIII</sup><sub>05</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona,

- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **ZP<sup>XXIII</sup><sub>06</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze i pieszo-rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **7.2.2 Osiedle Kotuli (XXIV)**

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

**ZP<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> – teren zieleni urządzonej, uzupełniający ciągi pieszo – rowerowe i parki dzielnicowe, położony przy Al. Wincentego Witosa – fragment korytarza przewietrzającego miasto, część miejskiego systemu przyrodniczego (obszar II).**

##### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- zieleni urządzonej,
- ciągu pieszo – rowerowego,
- parku dzielnicowego,
- elementów małej architektury,
- z dopuszczeniem dróg publicznych i dojazdowych;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – tereny znajdują się w granicach obszaru górniczego „Kielanówka – Rzeszów-1”, w granicach występowania złoża kopalin, w granicach terenu górniczego. (zał. nr 34, 36 i nr 79, 81). Teren stanowi część miejskiego systemu przyrodniczego miasta oraz fragment korytarza przewietrzającego miasto (zał. nr 34, 36 i nr 79, 81). Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występuje ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

#### **ZP<sup>XXIV</sup><sub>02</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze i pieszo-rowerowe,

- ulice wewnętrzne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### Wytyczne do planów miejscowych:

- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić rolę obszaru w miejskim systemie przyrodniczym (korytarz przewietrzający),
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

### **7.2.3 Osiedle Drabinianka (XXII)**

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **ZP<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – teren zieleni urządzonej, parków dzielnicowych, położonych przy al. Powstańców Warszawy (obszar III).**

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- zieleni urządzonej wysokiej, jako obszar przestrzeni publicznej,
- zieleni izolacyjnej,
- ciągów pieszo-rowerowych,
- elementów małej architektury,
- dopuszcza się obiekty usługowe:
  - powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,25 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - wysokość budynków – nie większa niż 5 m;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego. (zał nr 34, 36 i nr 79, 81); tereny znajdują się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych (zgodnie z zał. 36);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

#### **ZP<sup>XXII</sup><sub>02</sub> – teren zieleni urządzonej, parków dzielnicowych, położonych przy al. Powstańców Warszawy (obszar III).**

#### Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- zieleni urządzonej wysokiej, jako obszar przestrzeni publicznej,
- zieleni izolacyjnej,
- ciągów pieszo-rowerowych,

- elementów małej architektury;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81); tereny znajdują się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych (zgodnie z zał. 36);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

**ZP-ZD<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – teren istniejących ogrodów działkowych, docelowo: zieleni parkowa, położony przy al. Sikorskiego i al. Powstańców Warszawy (obszar III).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- istniejących ogrodów działkowych, docelowo: zieleni parkowej,
- ciągów pieszo-rowerowych,
- elementów małej architektury;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – część terenu znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81). Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w granicach j. wyżej oraz z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; teren znajduje się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych (zgodnie z zał. 36);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu]<sup>36</sup>

## **7.2.4 Osiedle Baranówka (XIX)**

### **7.2.4.1 Osiedle Baranówka (XIX) - część zachodnia XIXA**

Uwarunkowania mające wpływ na kształtowanie terenów zieleni:

1) fizjograficzne:

- dolina potoku Przyrwa,
- dolinka nieckowata, stanowiąca dopływ doliny Przyrwy – lokalne obniżenia terenów z ciekim wodnym;

2) inne – konieczność uzupełnienia tej części miasta o ogólnodostępne obszary służące aktywności mieszkańców okolicznych osiedli mieszkaniowych.

System zieleni na osiedlu Baranówka XIXA, wyodrębniony jako obszar ZP<sup>XIXA</sup><sub>01</sub> o powierzchni 8,20 ha, tworzą:

- 1) tereny urządzonej zieleni miejskiej ogólnodostępnej, pełniące funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne i przyrodnicze:
  - zagospodarowanie terenu należy podporządkować możliwości realizacji zieleni parkowej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych (place zabaw, boiska do gier sportowych al.), powiązanych ścieżkami pieszymi i rowerowymi z terenami zabudowy mieszkaniowej,
  - dopuszcza się lokalizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych w formie obiektów retencji wody – ich realizacja nie może kolidować z podstawową funkcją terenu, obiekt należy w harmonijny sposób wkomponować w krajobraz, nadając mu formę jak najbardziej przypominającą naturalny akwen wodny (zwłaszcza przez odpowiednią jego formę, zapewnienie stałego minimalnego poziomu wody, wygładzenie skarp umożliwiające wegetację roślin nadbrzeżnych),
  - co najmniej 90% terenu zachować jako powierzchnie biologicznie czynne,
  - w miejscu oznaczonym szrafem na załączniku 55 Studium dopuszcza się jako funkcje alternatywną lub uzupełniającą usługi publiczne lokalne: oświaty (w szczególności przedszkole lub inne formy wychowania) ochrony zdrowia (w szczególności żłobek lub przychodnię) lub kultury;
- 2) obszary stanowiące element miejskiego systemu przyrodniczego – zieleń wzdłuż potoku Przyrwa – o ograniczonych możliwościach zagospodarowania jako tereny rekreacyjne, ze względu na przebiegi sieci infrastruktury technicznej;
- 3) tereny zieleni o charakterze prywatnym, towarzysząca bezpośrednio zabudowie, na wydzielonych działkach budowlanych.

System wspierany jest przez zieleń o charakterze półprywatnym, związaną bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stanowiącą podstawowy element przestrzeni sąsiedzkich.

## **7.2.5 Osiedle Słocina (XVI)**

### **7.2.5.1 Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A – obszar o powierzchni około 102,8 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.**

W skład systemu zieleni na osiedlu Słocina – część XVI A, wchodzi:

- cmentarz,
- las,
- obszary zieleni urządzonej.

#### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów zieleni:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze drogi lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego; wskazują pożądaną kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. dróg w ramach obszarów, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami

- i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- w planach miejscowych należy ustanowić strefę ochrony konserwatorskiej, dla zespołu cmentarza przy ul. Słocińskiej, składającego się z cmentarza (ok. XIX w.) i kaplicy (1930 r.), wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

## **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

### **ZC<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszar cmentarza**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: cmentarz,
- funkcje dopuszczone: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **ZL<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszar lasu**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: las,
- funkcje dopuszczone:
  - ciek wodny,
  - ulice publiczne klasy lokalnej.

### **ZP- KS<sup>xvi</sup><sub>01</sub> – obszar zieleni urządzonej, uzupełniająco: parkingi**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona o funkcji parkowo-rekreacyjnej,
- funkcja uzupełniająca: parkingi,
- funkcje dopuszczone:
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - urządzenia melioracji wodnych, ciek wodny, oczka wodne.
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **ZP- KS<sup>xvi</sup><sub>02</sub> – obszar zieleni urządzonej, uzupełniająco: parkingi**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona o funkcji izolacyjnej,
- funkcja uzupełniająca: parkingi,
- funkcje dopuszczone:
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **7.2.6 Osiedle Miłocin (XXVIII)**

### **7.2.6.1 Osiedle Miłocin (XXVIII) – część XXVIII A.**

## **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

### **ZP<sup>xxviiiA</sup><sub>01</sub> – obszar zieleni urządzonej (o charakterze izolacyjnym)**

#### Funkcje i kierunki zagospodarowania:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym,



- funkcje dopuszczone:
  - ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi piesze, place zabaw,
  - parkingi,
  - dopuszcza się lokalizację niewielkich obiektów pomocniczych typu: toalety,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **7.2.7 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)**

### **7.2.7.1 Osiedle Zwiężczyca (XXVI) – część XXVI A – obszar o powierzchni około 157,73 ha, zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.**

W skład systemu zieleni na osiedlu Zwiężczyca – część XXVI A wchodzi:

- cmentarz,
- obszary zieleni urządzonej,
- obszary zieleni nieurządzonej wraz z wodami powierzchniowymi,
- obszar ogrodów działkowych.

#### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów zieleni:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55 ważniejsze drogi lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego; wskazują pożądaną kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. dróg w ramach obszarów, w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić tereny szczególnego zagrożenia powodzią występujące wzdłuż rzeki Lubcza przepływającej przez osiedle Zwiężczyca - część XXVI A; zasady zagospodarowania tych terenów, ustalone w planach miejscowych, powinny uwzględniać ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego, w tym zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **ZC<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar cmentarza**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: cmentarz,
- funkcje dopuszczone: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **ZP<sup>XXVI</sup><sub>01-09</sub> – obszary zieleni urządzonej**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: zieleń urządzona o charakterze parkowo-rekreacyjnym oraz przyrodniczym,
- funkcje dopuszczone:
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,

- oczka wodne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **ZP- KS<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar zieleni urządzonej, uzupełniająco: parkingi**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona o funkcji parkowo-rekreacyjnej,
- funkcja uzupełniająca: parkingi,
- funkcje dopuszczone:
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **ZD<sup>XXVI</sup><sub>01</sub> – obszar ogrodów działkowych**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: ogrody działkowe,
- funkcje dopuszczone:
  - parkingi,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **ZN- WS<sup>XXVI</sup><sub>01-04</sub> – obszary zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcje dominujące: zieleń o naturalnym charakterze związana z rzeką Lubcza, wody powierzchniowe,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze i pieszo – rowerowe,
  - enklawy rekreacyjne, wyposażone w małą architekturę służącą np. urządzaniu pikników.

### **7.2.8 Osiedle Pobitno (XII)**

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **ZP<sup>XII</sup><sub>01</sub> – obszar zieleni urządzonej**

##### Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleń urządzona w tym: zieleń parkowa, zieleń o charakterze izolacyjnym,
- funkcje dopuszczone:
  - ciągi piesze, rowerowe, pieszo – rowerowe,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Wytyczne do planów miejscowych: linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszaru w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów.

## 8. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 8.1 Staromieście (X)

#### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

#### **KS<sup>X</sup><sub>01</sub> – teren parkingu publicznego przy al. Wyzwolenia (obszar IV).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- parkingu naziemnego,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych, dopuszcza się zagospodarowanie wspólnie z parkingami na terenach sąsiednich,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przebiegu ciepłociągu, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń (zgodnie z zał. Nr 36 i Nr 81);

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić obszar prawdopodobnego występowania obiektów archeologicznych lub skupisk obiektów archeologicznych pradziejowych i historycznych oraz występowanie stanowiska archeologicznego nr 2 – osada wielokulturowa (neolit; GT; OWR; WŚ); AZP 103-76/47 proponowanego do wpisu do rejestru zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej (zgodnie z zał. Nr 35 i Nr 80 oraz Nr 38 i 83).

#### **KS<sup>X</sup><sub>02</sub> – teren parkingu strategicznego przy al. Wyzwolenia (obszar IV).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- parkingu strategicznego wielokondygnacyjnego,
- dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy – nie większa niż 90% terenu;
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 5 % terenu,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 6,5 w stosunku do powierzchni terenu,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- wysokość budynków 16 m z tolerancją  $\pm 20\%$ ,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić obszar prawdopodobnego występowania obiektów archeologicznych lub skupisk obiektów archeologicznych pradziejowych i historycznych oraz występowanie stanowiska archeologicznego nr 2 osada wielokulturowa (neolit; GT; OWR; WŚ); AZP 103-76/47 proponowanego do wpisu do rejestru zabytków i podlegającego ochronie konserwatorskiej (zgodnie z zał. Nr 35 i Nr 80 oraz Nr 38 i 83)

## 8.2 Drabinianka (XXII)

### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

**KS<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – teren komunikacji samochodowej, parkingu przy al. Powstańców Warszawy (obszar III).**

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- parkingu naziemnego,
- dróg wewnętrznych,
- parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych zagospodarowanych wspólnie z parkingami na terenach sąsiednich,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego.(zał nr 34, 36 i nr 79, 81). Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; teren znajduje się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

### **8.3 Osiedle Przybyszówka (XVIII)**

#### **8.3.1 Osiedle Przybyszówka (XVIII) – część XVIII B – obszar o powierzchni około 89,50 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVIII B na rysunkach Studium.**

Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stwarzające istotne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów to: gazociągi przesyłowe średnioprężne i wysokoprężne, gazociągi kopalniane, linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia. Zlokalizowane są one w granicach obszarów o różnym preferowanym przeznaczeniu - nie zostały wydzielone jako odrębne obszary.

### **8.4 Osiedle Słocina (XVI)**

#### **8.4.1 Osiedle Słocina (XVI) – część XVI A – obszar o powierzchni około 102,8 ha, zaznaczony konturem i symbolem XVI A na rysunkach Studium.**

##### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów infrastruktury technicznej:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium, mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- dopuszcza się przeznaczenie w planach miejscowych części obszarów oznaczonych symbolem KD-ZP pod ulice wewnętrzne, służące do obsługi ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego ulicy klasy głównej.

##### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **KD-ZP<sup>XVI</sup><sub>01,02,03,04,05</sub> – ulica główna, alternatywnie lub uzupełniająco: zieleń urządzona**

Obszary wyznaczone wzdłuż ulicy klasy głównej, do obsługi ruchu z terenów przyległych do pasa drogowego tej ulicy, poprzez dodatkowe jezdnie odpowiadające parametrom technicznym ulic klasy dojazdowej, lokalnej lub zbiorczej. Funkcją uzupełniającą lub alternatywną jest zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym.

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: ulica główna,
- funkcja uzupełniająca lub alternatywna: zieleń urządzona,
- funkcje dopuszczone:
  - parkingi,
  - ulice wewnętrzne,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **8.5 Osiedle Zwiężczyca (XXVI)**

### **8.5.1 Osiedle Zwiężczyca (XXVI) – część XXVI A – obszar o powierzchni około 157,73 ha, zaznaczony konturem i symbolem XXVI A na rysunkach Studium.**

#### **Wytyczne do planów miejscowych dla obszarów infrastruktury technicznej:**

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszarów w Studium. Mogą być w stosunku do nich przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- oznaczone na załączniku nr 55, ważniejsze ulice lokalne nie mają przebiegu ściśle określonego, wskazują pożądany kierunek powiązań komunikacyjnych na obszarze ograniczonym drogami wyższych klas; dopuszcza się korektę trasy ww. ulic w ramach obszarów w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań,
- ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych określonych w Studium,
- przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, należy dopuścić w planie ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu,
- ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
- przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.

#### **Ustalenia dla poszczególnych obszarów**

»

#### **KS-U<sup>XXVI</sup><sub>01, 02</sub> – obszary parkingów, uzupełniając: usługi komercyjne (brutto)**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: parkingi,
- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne związane z obsługą terenu,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzonej,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ogólnodostępne place, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania: przestrzeń publiczną należy kreować np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej.

##### **Parametry i wskaźniki urbanistyczne:**

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,5,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m.

#### **KS-U<sup>XXVI</sup><sub>03</sub> – obszar parkingów, uzupełniając: usługi komercyjne (brutto)**

##### **Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- funkcja dominująca: parkingi, w tym parking strategiczny typu PARK&RIDE,

- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne związane z obsługą terenu,
- funkcje dopuszczone:
  - zieleń urządzona,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,2,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 8 m.

## 8.6 Osiedle Pobitno (XII)

### Ustalenia dla poszczególnych obszarów

»

**KS-U<sup>XII/XV</sup><sub>01</sub> – obszar usług komunikacji (parkingi, dworce PKS i PKP, bazy MPK) uzupełniająco: usługi komercyjne (brutto)**

Funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: usługi komunikacji: parkingi, dworce PKS i PKP, bazy MPK,
- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne,
- funkcje dopuszczone:
  - usługi publiczne: lokalne i ponadlokalne,
  - zieleń urządzona, w tym o charakterze rekreacyjnym,
  - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ogólnodostępne place, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,
  - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- szczególne zasady zagospodarowania terenu:
  - zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - cały obszar powinien posiadać jednorodny charakter zabudowy,
  - należy zapewnić realizację budynków o wysokich walorach architektonicznych, stanowiących dominantę przestrzenną,
  - należy kreować przestrzeń publiczną, np. w formie placów ogólnodostępnych z elementami małej architektury i zieleni urządzonej,
  - należy zachować ciągi zieleni urządzonej i nieurządzonej służące przewietrzaniu miasta na kierunku wschód-zachód.

Parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 4,0,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 30,0 m.

Wytyczne do planów miejscowych :

- linie rozgraniczające, wyznaczone w miejscowym planie, nie muszą ściśle odpowiadać granicom obszaru w Studium, mogą być w stosunku do nich

- przesuwane, jeżeli wynika to z przeprowadzonych szczegółowych analiz możliwości zagospodarowania terenu, w tym struktury własnościowej gruntów,
- kolorystyczne oznaczenie terenu wg legendy do załącznika nr 55 Studium określa dominującą i uzupełniającą funkcję terenu, wg wytycznych pkt 2 „Wyjaśnienia oznaczeń w legendzie planszy nr 55”,
  - funkcja dominująca to taka, która zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu netto,
  - ustalone w planach miejscowych parametry i wskaźniki urbanistyczne nie mogą przekraczać wartości granicznych określonych w Studium,
  - nakazuje się uwzględnienie wytycznych związanych ze strefami ochrony konserwatorskiej i występowania stanowisk archeologicznych zgodnie z załącznikami graficznymi nr 35, 37 i 38, tekstowymi nr 80, 82 i 83, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - nakazuje się uwzględnienie wytycznych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, załącznik graficzny nr 34, 35, 36 i 37, załącznik tekstowy nr 79, 80, 81 i 82, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
  - przy sporządzaniu miejscowego planu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
  - podana wysokość zabudowy dla poszczególnych obszarów nie dotyczy urządzeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
  - wskaźniki w zakresie ilości miejsc postojowych określone zostały w załączniku tekstowym nr 90,
  - ograniczenia wysokości zabudowy odnoszą się do budynków i budowli z dachami,
  - przez intensywność zabudowy należy rozumieć intensywność zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych.