

UCHWAŁA NR LXVIII/1239/ 2014  
RADY MIASTA RZESZOWA  
z dnia 28 stycznia 2014 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

RADA MIASTA RZESZOWA  
uchwala co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji; z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 28 ha, położony przy północnej granicy miasta, w rejonie ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

§ 3

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, o łącznej powierzchni ok. 6.8 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, o łącznej powierzchni ok. 7.9 ha, pod zabudowę usługową;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, o łącznej powierzchni ok. 5 ha, pod zielenią urządzoną;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, o powierzchni ok. 0.7 ha, pod zielenią urządzoną z usługami;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KX, o powierzchni ok. 0.3 ha, pod zielenią urządzoną z placem dla pieszych;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KX/U, o powierzchni ok. 0.5 ha, pod zielenią urządzoną z placem dla pieszych i usługami;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, o powierzchni ok. 0.6 ha, pod parking z zielenią urządzoną;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, o powierzchni ok. 1.0 ha, pod publiczną ulicę zbiorczą;

- 9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, o łącznej powierzchni ok. 2 ha, pod publiczne ulice lokalne;
- 10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, o łącznej powierzchni ok. 2.4 ha, pod publiczne ulice dojazdowe;
- 11) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E, o łącznej powierzchni ok. 0.04 ha, pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną.

#### § 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu, a także sposób zagospodarowania tego terenu;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice między terenami o różnym przeznaczeniu, przy czym jako linię rozgraniczającą należy także traktować granicę obszaru planu;
- 3) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą tereny o różnych zasadach zagospodarowania, realizowanego w ramach tego samego przeznaczenia, ustalonego dla danego terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, przy której nakazuje się sytuować pierwszy szereg zabudowy na działce budowlanej;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych po zewnętrznym obrysie budynku, do powierzchni działki budowlanej, na której znajduje się dany budynek;
- 7) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć stanowiska do parkowania samochodów, które mogą być grupowane w jednopoziomowe parkingi sytuowane na otwartym terenie, a także realizowane w formie zabudowy, w postaci garaży wolno stojących lub wbudowanych, lub parkingów jedno- lub wielopoziomowych, w tym także podziemnych.

#### § 5

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
  - 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników zlokalizowanych w obrębie terenów publicznych, zintegrowanych z miejskim systemem informacji wizualnej, o ile ustalenia w przepisach szczegółowych nie stanowią inaczej.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obowiązkowe.
3. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenów położonych w granicach obszaru planu należy przyjąć jak dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4. Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
    - a) z istniejącego wodociągu  $\varnothing$  300 mm usytuowanego w projektowanej drodze oznaczonej symbolem [kdz] (poza obszarem planu),
    - b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm,
    - c) pompownie wody czystej należy lokalizować wg potrzeb na terenach usługowych lub na terenach zieleni urządzonej,

- d) dopuszcza się wydzielanie dla pompowni wody czystej działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
  - a) do istniejącego kanału sanitarnego  $\varnothing$  400 mm usytuowanego w projektowanej drodze oznaczonej symbolem [kdz] (poza obszarem planu),
  - b) do istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  600 mm przebiegającego poza granicą planu, od strony południowej, poprzez projektowany kanał sanitarny usytuowany w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL.1,
  - c) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm i kanały tłoczne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  63 mm,
  - d) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować wg potrzeb na terenach usługowych lub na terenach zieleni urządzonej,
  - e) dopuszcza się wydzielanie dla przepompowni ścieków komunalnych działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
  - a) do istniejącego kolektora deszczowego przebiegającego w ulicy Lubelskiej, poza granicą planu, na wschód od tej granicy,
  - b) poprzez rozbudowę sieci kanałów deszczowych o kanały o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  300 mm;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny - z istniejącej sieci gazowej, w tym:
  - a) z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I° „Trzebownisko” oraz z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I° „Mitocin” poprzez połączenie gazociągu średniego ciśnienia DN 90 mm przebiegającego w ulicy Owocowej, znajdującej się poza granicą obszaru planu, z projektowanym gazociągiem średniego ciśnienia wyprowadzonym ze stacji „Trzebownisko”,
  - b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową - z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej:
  - a) poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej, w szczególności z magistrali 2 x 400 mm, przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy planu,
  - b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej, poprzez jej rozbudowę, w tym o nowe stacje transformatorowe SN/nn i podziemną sieć rozdzielczą, przy czym dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, jako stacje wbudowane lub dobudowane do zabudowy i stanowiące z tą zabudową integralną całość architektoniczną;
- 7) linie telekomunikacyjne przewodowe – w wykonaniu podziemnym;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych, ciągu pieszego w zieleni lub na terenach zieleni, w sposób nie utrudniający funkcjonowania tych terenów;
- 9) gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie - na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

## II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

## § 6

Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.1, o powierzchni ok. 0.8 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.2, o powierzchni ok. 0.5 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, o powierzchni ok. 0.6 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.4, o powierzchni ok. 0.3 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.5, o powierzchni ok. 0.4ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.6, o powierzchni ok. 0.4 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.7, o powierzchni ok. 0.4 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.8, o powierzchni ok. 1 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.9, o powierzchni ok. 0.7 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.10, o powierzchni ok. 0.8 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.11, o powierzchni ok. 0.9 ha,
- określonych liniami rozgraniczającymi.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z uwzględnieniem pkt 2-4;
- 2) tereny wydzielone oznaczone na rysunku planu symbolem [KS/ZP], przeznaczają się pod parkingi z zielenią urządzoną;
- 3) tereny wydzielone oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP], przeznaczają się pod zieleni urządzoną;
- 4) zakazuje się lokalizacji funkcji usługowych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.1 - nie więcej niż 35% powierzchni terenu,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.2 i MW.3 - nie więcej niż 45% powierzchni terenu,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.4, MW.5, MW.6 i MW.7 - nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.8, MW.9, MW.10 i MW.11 - nie więcej niż 30% powierzchni terenu,
  - e) na wszystkich terenach dopuszcza się parkingi podziemne o powierzchni do 90% powierzchni danego terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.1 – od 1 do 1.7,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.2 – od 1.3 do 2.3,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3 – od 1.3 do 2.1,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.4 – od 1.4 do 1.5,
  - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.5, MW.6 i MW.7 – od 1.5 do 1.6,
  - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.8, MW.9 i MW.10 – od 0.9 do 1.5,
  - g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.11 – od 0.9 do 1.6;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni każdego terenu, przy czym nie mniej niż 5% powierzchni danego terenu należy kształtować w postaci trawnika usytuowanego wewnątrz wyznaczonego liniami zabudowy kwartału mieszkaniowego, z udziałem zieleni wysokiej;
- 5) gabaryty zabudowy:
  - a) szerokość traktu budynków – od 10 do 15 m,
  - b) szerokość elewacji - nie mniejsza niż 5/8 wysokości danej elewacji;

- 6) wysokość zabudowy:
    - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.1, MW.2 i MW.3 – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m ponad poziom parteru,
    - b) wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.4, MW.5, MW.6 i MW.7 – 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m ponad poziom parteru,
    - c) wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.8, MW.9, MW.10 i MW.11 – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m ponad poziom parteru, przy czym dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy KDL.2 w odległości od 10 do 15m - 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m ponad poziom parteru;
  - 7) dachy:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10<sup>o</sup>,
    - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
  - 8) balkony, loggie lub półloggie – nie mniej niż 1 na każdy lokal mieszkalny;
  - 9) elewacje:
    - a) nakazuje się kształtować elewacje z przewagą podziałów horyzontalnych,
    - b) nakazuje się stosować tynki w kolorach: białym i szarym przy czym dopuszcza się nie więcej niż 2 odcienie szarości,
    - c) na każdej elewacji nakazuje się stosować drewno lub materiały je imitujące, na powierzchni od 10 do 40 % danej elewacji, w szczególności w powiązaniu z balkonami, loggiami lub półloggiami a także z otworami w elewacji (drzwi, drzwi balkonowe, okna);
  - 10) na terenach wydzielonych oznaczonych na rysunku planu symbolem [KS/ZP] nakazuje się nasadzenie drzew w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każde 10 miejsc postojowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
  - 11) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP], wydzielonym z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.1, nakazuje się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
  - 12) zakazuje się lokalizacji reklam, szyldów lub znaków handlowych.
3. Dopuszcza się podział terenu na działki wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna z publicznych ulic dojazdowych:
    - a) dla terenu MW.1 – z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1,
    - b) dla terenu MW.2 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2 lub KDD.3,
    - c) dla terenu MW.3 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.2 lub KDD.3,
    - d) dla terenu MW.4 – z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.4,
    - e) dla terenu MW.5 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.4 lub KDD.6,
    - f) dla terenu MW.6 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.6 lub KDD.8,
    - g) dla terenu MW.7 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.3 lub KDD.8,
    - h) dla terenu MW.8 – z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5,
    - i) dla terenu MW.9 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.5 lub KDD.7,
    - j) dla terenu MW.10 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.7 lub KDD.9,

- k) dla terenu MW.11 – z ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.9 lub KDD.10;
- 2) dodatkowo dopuszcza się dojście:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.1 – z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW.4, MW.5, MW.6, MW.7, MW.8, MW.9, MW.10 i MW.11 – z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2;
- 3) parkowanie samochodów:
  - a) miejsca postojowe - w ilości nie mniejszej niż 1.5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, na wydzielonych w ramach terenu parkingach nadziemnych, lub parkingach podziemnych,
  - b) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie dla danego terenu miejsc postojowych sytuowanych na terenach publicznych ulic dojazdowych, przylegających do danego terenu po południowej lub zachodniej stronie tego terenu.

## § 7

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.1, o powierzchni ok. 1.4 ha, określonego liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu.

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową, przy czym dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia, kultury, oświaty, gastronomii, rzemiosła lub rozrywki, z uwzględnieniem pkt 2;
  - 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP], przeznaczony pod zieleni urządzoną (izolacyjną).
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0.2 do 0.7;
  - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
    - b) w obrębie terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZP] – nie mniej niż 80% tego terenu;
  - 5) wysokość zabudowy – od 6 do 12 m;
  - 6) elewacje:
    - a) nakazuje się kształtować elewacje z przewagą podziałów pionowych,
    - b) nakazuje się stosować tynki w kolorach: białym lub szarym,
    - c) nakazuje się na każdej elewacji stosować cegłę lub materiały ją imitujące, na powierzchni nie mniejszej niż 10% danej elewacji, z wyjątkiem elewacji wschodniej, na której dopuszcza się stosowanie cegły lub materiałów ją imitujących;
  - 7) dachy:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10<sup>o</sup>,
    - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
  - 8) lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych:
    - a) wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
    - b) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni danej elewacji;
  - 9) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP] nakazuje się lokalizowanie zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej, składającej się z gatunków stałozielonych.
3. Zasady podziału terenu na działki:
  - a) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0.6 ha,
  - b) szerokość frontu działki od strony publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1 - nie mniejsza niż 60 m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd i dojazd - z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1;
- 2) dodatkowo dopuszcza się dojazd z publicznej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, a także z publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdgp], wyznaczonej po północnej stronie obszaru planu, poza tym obszarem;
- 3) miejsca postojowe należy urządzić na terenie działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

§ 8

Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem U.2, o powierzchni ok. 0.76 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem U.3, o powierzchni ok. 0.7 ha,
- określonych liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny przeznacza się pod zabudowę usługową – usługi zdrowia (żłobek), usługi oświaty (przedszkole), z uwzględnieniem pkt 2-3;
- 2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KS/ZP], przeznacza się pod parking z zielenią urządzoną;
- 3) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP], przeznacza się pod zielenią urządzoną (izolacyjną).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.2, nakazuje się lokalizować żłobek;
  - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.3, nakazuje się lokalizować przedszkole;
  - 3) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [ZP], nakazuje się lokalizowanie zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej, składającej się z gatunków stałozielonych;
  - 4) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [KS/ZP], nakazuje się nasadzenie drzew w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każdym 5 miejsc postojowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
  - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni danego terenu;
  - 7) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – od 0.2 do 0.6;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) nie mniej niż 25% powierzchni danego terenu,
    - b) w obrębie terenów wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [ZP] – nie mniej niż 80% powierzchni każdego z tych terenów wydzielonych;
  - 9) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m ponad poziom parteru;
  - 10) dachy:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10<sup>o</sup>,
    - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
  - 11) elewacje:
    - a) nakazuje się kształtowanie elewacji z przewagą podziałów pionowych,
    - b) na frontowych południowych elewacjach nakazuje się stosować drewno lub materiały je imitujące, na powierzchni nie mniejszej niż 20% danej elewacji;
  - 12) zakazuje się lokalizacji reklam lub znaków handlowych.
3. Podział terenu na działki – dopuszcza się wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna - z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1;
  - 2) wskaźnik miejsc postojowych – nie mniej 5 miejsc postojowych na jeden oddział w przedszkolu lub żłobku;
  - 3) miejsca postojowe nakazuje się lokalizować na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [KS/ZP];
5. Dopuszczalny poziom hałasu – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci.

## § 9

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.4, o powierzchni ok. 2.4 ha, określonego liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu .

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową: usługi sportu i rekreacji (w szczególności - kryta pływalnia), przy czym dopuszcza się przeznaczenie do 25% powierzchni terenu na inne funkcje komercyjne, z uwzględnieniem pkt 2-4;
- 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [KS], przeznaczony pod parkingi;
- 3) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [KS/ZP], przeznaczony pod parkingi z zielenią urządzoną;
- 4) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP], przeznaczony pod zielenią urządzoną (izolacyjną).

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

- 1) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP], nakazuje się lokalizowanie zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej, składającej się z gatunków stałozielonych;
- 2) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [KS/ZP], nakazuje się nasadzenie drzew w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każdych 5 miejsc postojowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
- 3) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [KS], dopuszcza się nasadzenie drzew w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każdych 5 miejsc postojowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni terenu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0.2 do 0.5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) nie mniej niż 25% powierzchni terenu,
  - b) w obrębie terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZP] – nie mniej niż 80% powierzchni tego terenu wydzielonego;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wysokość zabudowy – nie więcej niż 18 m;
- 9) elewacje:
  - a) nakazuje się kształtować elewacje z przewagą podziałów pionowych,
  - b) powierzchnia przeszkleń elewacji południowej i wschodniej – nie mniej niż 50% powierzchni każdej z tych elewacji,
  - c) na pozostałych częściach tych elewacji nakazuje się stosować cegłę lub materiały ją imitujące, na powierzchni nie mniejszej niż 20% danej elewacji,
  - d) załamanie elewacji południowej nakazuje się ukształtować jako akcent architektoniczny;



- 10) dachy:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do  $10^{\circ}$  z uwzględnieniem pkt b,
  - b) dopuszcza się kształtowanie dachu w oparciu o przekroje krzywoliniowe jako alternatywa lub uzupełnienie dla formy dachu opisanej w pkt. a,
  - c) geometrię dachów o nachyleniu połaci do  $10^{\circ}$  nakazuje się dostosować do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
- 11) lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych:
  - a) wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
  - b) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Podział terenu na działki – wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna - z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1;
  - 2) dodatkowo dopuszcza się wjazd z publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdgp], wyznaczonej po północnej stronie obszaru planu, poza tym obszarem, a także wyjazd na tę ulicę, kształtowane na zasadzie prawoskrętu;
  - 3) dodatkowo dopuszcza się dojście z ulicy, o której mowa w lit. b;
  - 4) miejsca postojowe - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej budynku.

## § 10

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.5, o powierzchni ok. 1.3 ha, określonego liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu.

1. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową, w szczególności pod usługi turystyki (hotel) lub usługi biurowe.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni terenu;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – od 2 do 3;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
  - 5) wysokość zabudowy – od 25 do 40 m ponad poziomem parteru;
  - 6) elewacje:
    - a) nakazuje się kształtować elewacje z przewagą podziałów horyzontalnych,
    - b) na każdej elewacji nakazuje się stosować kamień lub materiały go imitujące, na powierzchni nie mniejszej niż 10% danej elewacji, przede wszystkim na wysokości kondygnacji parteru,
    - c) powierzchnia przeszkleń elewacji powyżej poziomu parteru – nie mniej niż 70% powierzchni danej elewacji;
  - 7) dachy:
    - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do  $10^{\circ}$ ,
    - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
  - 8) lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych:
    - a) wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
    - b) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dostępność komunikacyjna - z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1, a także z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdl] zlokalizowanej po wschodniej stronie, poza obszarem planu;
  - 2) dodatkowo – dojście z publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.3;

- 3) dodatkowo dopuszcza się wjazd z publicznej ulicy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdgp], wyznaczonej po północnej stronie obszaru planu, poza tym obszarem;
- 4) parkowanie samochodów:
  - a) wskaźnik miejsc postojowych – co najmniej 1 miejsce postojowe oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - b) miejsca postojowe nakazuje się urządzić w postaci parkingów na terenie otwartym lub jako część zabudowy, w postaci parkingów podziemnych.

## § 11

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.6, o powierzchni ok. 1.3 ha, określonego liniami rozgraniczającymi.

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową, przy czym dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług handlu detalicznego, administracji, ochrony zdrowia, kultury, oświaty, gastronomii, rzemiosła lub rozrywki, z uwzględnieniem pkt 2-3;
- 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP/KX/KS], przeznaczony pod zielenie urządzone z placem dla pieszych i z parkingiem podziemnym;
- 3) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KS], przeznaczony pod zjazdy do parkingu podziemnego.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0.6 do 1.1;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 35% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% powierzchni terenu, przy czym nakazuje się kształtować tę powierzchnię przede wszystkim wzdłuż południowej granicy terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZP/KX/KS];
- 5) dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
- 6) nawierzchnię placu nakazuje się wykonać z następujących materiałów: beton architektoniczny, płyty kamienne lub kostka brukowa, przy czym nakazuje się zastosowanie nie mniej niż dwóch z ww. materiałów;
- 7) wysokość zabudowy – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m ponad poziom parteru;
- 8) elewacje:
  - a) nakazuje się kształtować elewacje z przewagą podziałów pionowych,
  - b) kolorystyka części elewacji nie będących przeszkleniem – biała lub szara,
  - c) powierzchnia przeszkleń elewacji wschodniej i południowej – nie mniej niż 70% powierzchni każdej z tych elewacji,
  - d) powierzchnia przeszkleń elewacji zachodniej – nie mniej niż 50% powierzchni tej elewacji,
  - e) powierzchnia przeszkleń elewacji północnej – nie mniej niż 20% powierzchni tej elewacji,
  - f) na każdej elewacji nakazuje się stosować cegłę lub materiały ją imitujące, na powierzchni nie mniejszej niż 10 % danej elewacji;
- 9) dachy:
  - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10<sup>o</sup>,
  - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
- 10) lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych:
  - a) wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
  - b) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni danej elewacji;
- 11) podział terenu na działki – wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna - z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.3;
- 2) dodatkowo dopuszcza się dojście z publicznych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, a także z publicznej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdz], wyznaczonej się po południowej stronie terenu, poza granicą obszaru planu;
- 3) miejsca postojowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 4) nakazuje się urządzenie niezbędnych miejsc postojowych wyłącznie w postaci parkingu podziemnego jedno- lub wielopoziomowego;
- 5) wjazd i wyjazd z parkingu podziemnego – poprzez tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KS].

§ 12

Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.1, o powierzchni ok. 1.9 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.2, o powierzchni ok. 0.3 ha, określonych liniami rozgraniczającymi.
1. Tereny przeznacza się pod zieleń urządzoną.
  2. Zasady zagospodarowania terenów:
    - 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% ogółu powierzchni terenu;
    - 2) dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu, przy czym na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.2 oraz na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP], wydzielonym z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.1, nakazuje się sadzenie takich drzew;
    - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich budowli z wyłączeniem urządzeń służących podczyszczaniu wód opadowych i roztopowych, elementów małej architektury a także urządzeń z zakresu łączności publicznej;
    - 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.1, z wyjątkiem terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZP], nakazuje się lokalizowanie urządzeń służących rekreacji, w szczególności placów zabaw i boisk o nawierzchni trawiastej;
    - 5) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.2 oraz na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP], wydzielonym z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.1, nakazuje się kształtować alejki o nawierzchni żwirowej lub kamiennej wraz z małą architekturą;
    - 6) zakazuje się kształtowania ciągów rowerowych.
  3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) dojazd i dojście – z publicznych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD. 1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5 lub KDD.6;
    - 2) dodatkowo dopuszcza się dojazd i dojście z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1.

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP.3, o powierzchni ok. 3 ha, określonego liniami rozgraniczającymi.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznacza się pod zieleń urządzoną, z uwzględnieniem pkt 2-4;
- 2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP/KX], przeznacza się pod ciągi piesze w zieleni urządzonej;

- 3) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP/US], przeznacza się pod tereny sportu i rekreacji w zieleni;
  - 4) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP], przeznacza się pod zielen z elementami rekreacji.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla terenów wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: [ZP] i [ZP/US] – nie mniej niż 80% powierzchni tych terenów wydzielonych odpowiednio dla każdego z tych terenów,
    - b) dla terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZP/KX] – nie mniej niż 50% tego terenu wydzielonego;
  - 2) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami [ZP], nakazuje się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
  - 3) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami [ZP/US], nakazuje się lokalizowanie urządzeń służących czynnej rekreacji, w szczególności placów zabaw i boisk sportowych o nawierzchni trawiastej;
  - 4) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP/KX], nakazuje się sytuowanie małej architektury zintegrowanej z elementami oświetlenia;
  - 5) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP], nakazuje się wykonać alejki o nawierzchni żwirowej lub kamiennej wraz z małą architekturą;
  - 6) zakazuje się kształtowania ciągów rowerowych.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd i dojście:
    - a) z publicznych ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.5, KDD.7 lub KDD.9,
    - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1 – przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KX;
  - 2) dodatkowo dopuszcza się dojście:
    - a) z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.10, a także z publicznej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdz] wyznaczonej po południowej stronie obszaru planu, poza tym obszarem – przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KX/U,
    - b) z publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdl], wyznaczonej po wschodniej stronie obszaru planu, poza tym obszarem – przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/U.

## § 14

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/U, o powierzchni ok. 0.7 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) tereny przeznacza się pod zielen urządzoną z usługami, z uwzględnieniem pkt 2;
  - 2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [U], przeznacza się pod usługi handlu lub gastronomii.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [U] – nie mniej niż 20% ogółu powierzchni danego terenu wydzielonego,
    - b) na pozostałych częściach terenu - nie mniej niż 80% powierzchni danej części terenu;
  - 2) poza terenami wydzielonymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolem [U], nakazuje się lokalizowanie zieleni izolacyjnej niskiej i wysokiej, składającej się z gatunków stałozielonych;

- 3) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [U], dopuszcza się zabudowę, przy czym:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0,24 do 0,68,
  - c) powierzchnia zabudowy – od 26% do 34% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu,
  - e) nakazuje się kształtowanie dachu w oparciu o przekroje krzywoliniowe (np. łukowe lub paraboliczne);
- 4) lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie:
  - a) wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
  - b) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Podział terenu na działki – wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd i dojście – z publicznej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdl], wyznaczonej po wschodniej stronie obszaru planu, poza tym obszarem.

## § 15

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KX/U, o powierzchni ok. 0.5 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) teren przeznacza się pod zieleni urządzoną z placem dla pieszych, z usługami, z uwzględnieniem pkt 2;
  - 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [U], przeznacza się pod usługi handlu lub gastronomii.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/KS/U – nie mniej niż 50% ogółu powierzchni tego terenu,
    - b) dla terenu wydzielonego oznaczonego symbolem [U] – nie mniej niż 20% ogółu powierzchni danego terenu;
  - 2) zieleni urządzoną nakazuje się kształtować w postaci trawnika;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie drzew przy granicy z terenem KS/ZP w odległości nie więcej niż 20 m od linii rozgraniczającej te tereny, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
  - 4) nawierzchnię placu nakazuje się wykonać z następujących materiałów: beton architektoniczny, płyty kamienne lub kostka brukowa, przy czym nakazuje się zastosowanie nie mniej niż dwóch z ww. materiałów;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie małej architektury w postaci rzeźb, instalacji artystycznych, itd.;
  - 6) dopuszcza się kształtowanie małej architektury zintegrowanej z elementami oświetlenia;
  - 7) na terenach wydzielonych [U] dopuszcza się zabudowę, przy czym:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0.24 do 0.48,
    - c) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 24% powierzchni działki,
    - d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 8 m ponad poziom terenu,
    - e) nakazuje się kształtowanie dachu w oparciu o przekroje krzywoliniowe (np. łukowe lub paraboliczne);
  - 8) lokalizowanie reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie:
    - a) wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
    - b) o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni danej elewacji.

3. Podział terenu na działki – wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dojazd i dojście z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.10;
  - 2) dodatkowo – dojście z publicznej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdz], wyznaczonej po południowej stronie obszaru planu, poza tym obszarem.

#### § 16

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KX, o powierzchni ok. 0.3 ha, określonego liniami rozgraniczającymi.

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) teren przeznaczony pod zieleni urządzonej z placem dla pieszych;
  - 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP], przeznaczony pod zieleni urządzonej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna :
    - a) dla terenu ZP/KX – nie mniej niż 50% powierzchni tego terenu,
    - b) dla terenu wydzielonego [ZP] - nie mniej niż 80% powierzchni tego terenu;
  - 2) zieleni urządzonej nakazuje się kształtować w postaci trawnika;
  - 3) na terenie wydzielonym, oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP], nakazuje się lokalizowanie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
  - 4) nawierzchnię placu nakazuje się wykonać z następujących materiałów: beton architektoniczny, płyty kamienne lub kostka brukowa, przy czym nakazuje się zastosowanie nie mniej niż dwóch z ww. materiałów.
3. Podział terenu na działki – wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dojazd i dojście z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu KDL.1;
  - 2) dodatkowo dopuszcza się dojście z publicznej ulicy lokalnej [kdl] znajdującej się po wschodniej stronie, poza obszarem opracowania.

#### § 17

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS/ZP, o powierzchni ok. 0.6 ha, określonych liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu.

1. Teren przeznaczony pod parking z zielenią urządzonej, z infrastrukturą techniczną.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
  - 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% ogółu powierzchni terenu;
  - 2) nakazuje się nasadzenie drzew w ilości odpowiadającej proporcji – nie mniej niż 1 drzewo na każdym 5 miejsc postojowych, przy czym dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) dojazd - z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.10;
  - 2) dojście:
    - a) z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.10,
    - b) z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2,
    - c) z publicznej ulicy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem [kdz], wyznaczonej po południowej stronie obszaru planu, poza tym obszarem.

## § 18

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, o powierzchni ok. 1 ha, określonego liniami rozgraniczającymi oraz granicą obszaru planu.

## 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony pod publiczną ulicę zbiorczą, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) teren wydzielony oznaczony na rysunku planu symbolem [C] przeznaczony pod infrastrukturę ciepłowniczą.

## 2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniej niż 7 m;
- 3) chodniki – po obydwu stronach ulicy, każdy o szerokości nie mniejszej niż 2 m;
- 4) dopuszcza się kształtowanie ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 5) nawierzchnię terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [C], nakazuje się wykonać w postaci trawnika lub z utwardzonych elementów rozbieganych;
- 6) przystanki autobusowe – wyłącznie z zatokami dla autobusów;
- 7) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych po wschodniej stronie ulicy.

## § 19

Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.1, o powierzchni ok. 1 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2, o powierzchni ok. 1 ha,
- określonych liniami rozgraniczającymi lub granicą obszaru planu.

## 1. Tereny przeznaczony pod publiczne ulice lokalne.

## 2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 20 m;
- 2) szerokość jezdni:
  - dla terenu KDL.1 – nie mniej niż 7 m,
  - dla terenu KDL.2 – nie mniej niż 6 m;
- 3) chodniki – po obydwu stronach każdej z ulic, przy czym:
  - a) dla terenu KDL.1 o szerokości nie mniej niż 2 m,
  - b) dla terenu KDL.2 o szerokości nie mniej niż 3 m;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL.1 dopuszcza się kształtowanie ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) nawierzchnię chodników nakazuje się wykonać z co najmniej dwóch rodzajów elementów drobnowymiarowych;
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL.2 nakazuje się lokalizację obiektów małej architektury w postaci ławek lub siedzisk, wolno stojących lub zintegrowanych z elementami oświetlenia ulicznego, poza głównym ciągiem chodnika po obu stronach jezdni;
- 8) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL.2 dopuszcza się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu, lokalizowanych w odległości od 1 do 3 m od krawędzi jezdni, poza głównym ciągiem chodnika, po obu stronach ulicy.

## § 20

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.3, o powierzchni ok. 0.02 ha, określony liniami rozgraniczającymi i granicą obszaru planu, przeznaczony pod część publicznej ulicy lokalnej, której dalsza część jest oznaczona symbolem [kdl] i wyznaczona jest wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu, poza tym obszarem.

## § 21

## Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.1, o powierzchni ok. 0.6 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.2, o powierzchni ok. 0.2 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.3, o powierzchni ok. 0.5 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.4, o powierzchni ok. 0.1 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.5, o powierzchni ok. 0.2 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, o powierzchni ok. 0.2 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.7, o powierzchni ok. 0.2 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.8, o powierzchni ok. 0.1 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.9, o powierzchni ok. 0.2 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.10, o powierzchni ok. 0.2 ha,
- określonych liniami rozgraniczającymi.

## 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny przeznacza się pod publiczne ulice dojazdowe, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem [ZP], wydzielone z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.3, przeznacza się pod zieleń urządzoną.

## 2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – nie mniej niż 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni każdej z ulic – nie mniej niż 5 m;
- 3) chodniki – po obydwu stronach jezdni, każdy o szerokości nie mniejszej niż 2m;
- 4) na terenach wydzielonych, oznaczonych na rysunku planu [ZP], nakazuje się sadzenie drzew wyłącznie spośród gatunków o koronach w pełnym pokroju rozpoczynających się nie niżej niż 2 m ponad poziomem terenu;
- 5) dla terenów wydzielonych [ZP] powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni danego terenu;
- 6) place do nawracania nakazuje się sytuować na końcach ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.8, KDD.9 i KDD.10;
- 7) miejsca postojowe:
  - a) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych po południowej lub zachodniej stronie każdej z ulic,
  - b) dodatkowo dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.3, dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych po zachodniej stronie tych terenów.

## § 22

## Ustalenia dla terenów:

- oznaczonego na rysunku planu symbolem E.1, o powierzchni ok. 0.012 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem E.2, o powierzchni ok. 0,012 ha,
  - oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3, o powierzchni ok. 0.012 ha,
- określonych liniami rozgraniczającymi.

## 1. Przeznaczenie terenów – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna.

## 2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach terenów nakazuje się lokalizować stacje transformatorowe;
- 2) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu.

## 3. Dostępność komunikacyjna:

- 1) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.1 – z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1;
- 2) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.2 – z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5;
- 3) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3 – z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.10.



III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23

Traci moc MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście–Wygoda” przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr XXVII/165/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004, zmieniony uchwałą Rady Miasta Nr XXXIX/688/2008 z dnia 28 października 2008 r., w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 24

Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte granicami obszarów planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów.

§ 25

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 26

Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 27

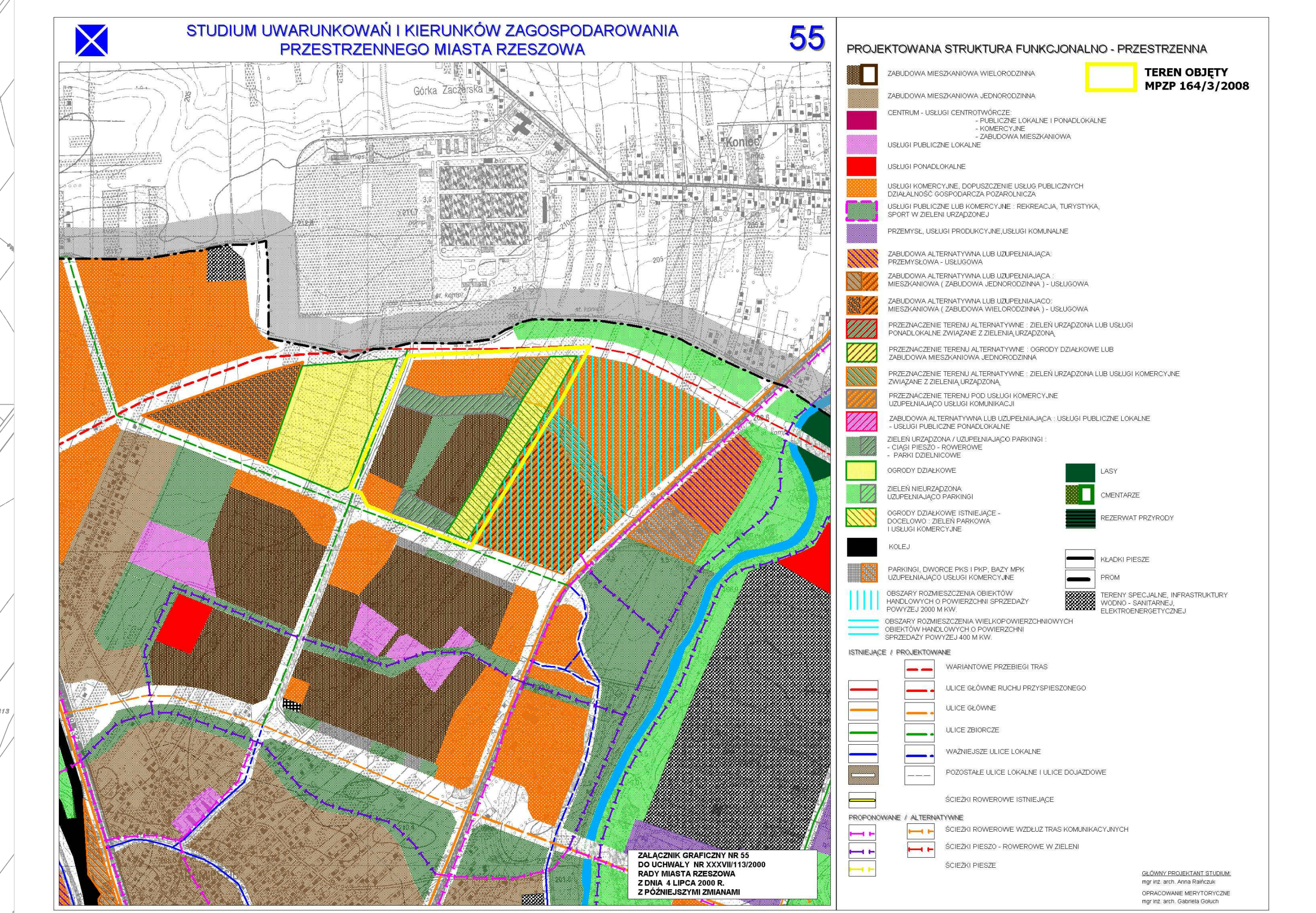
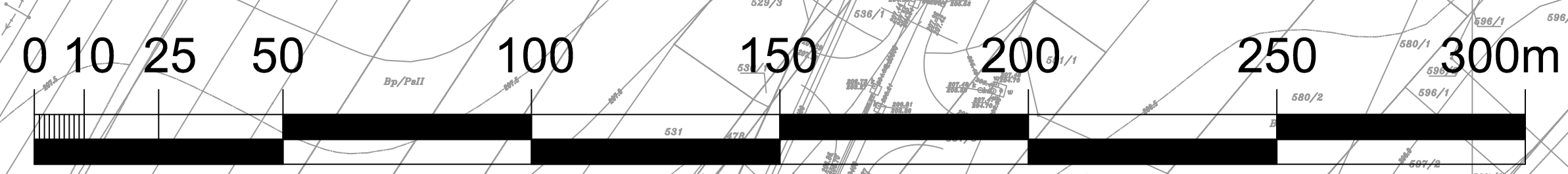
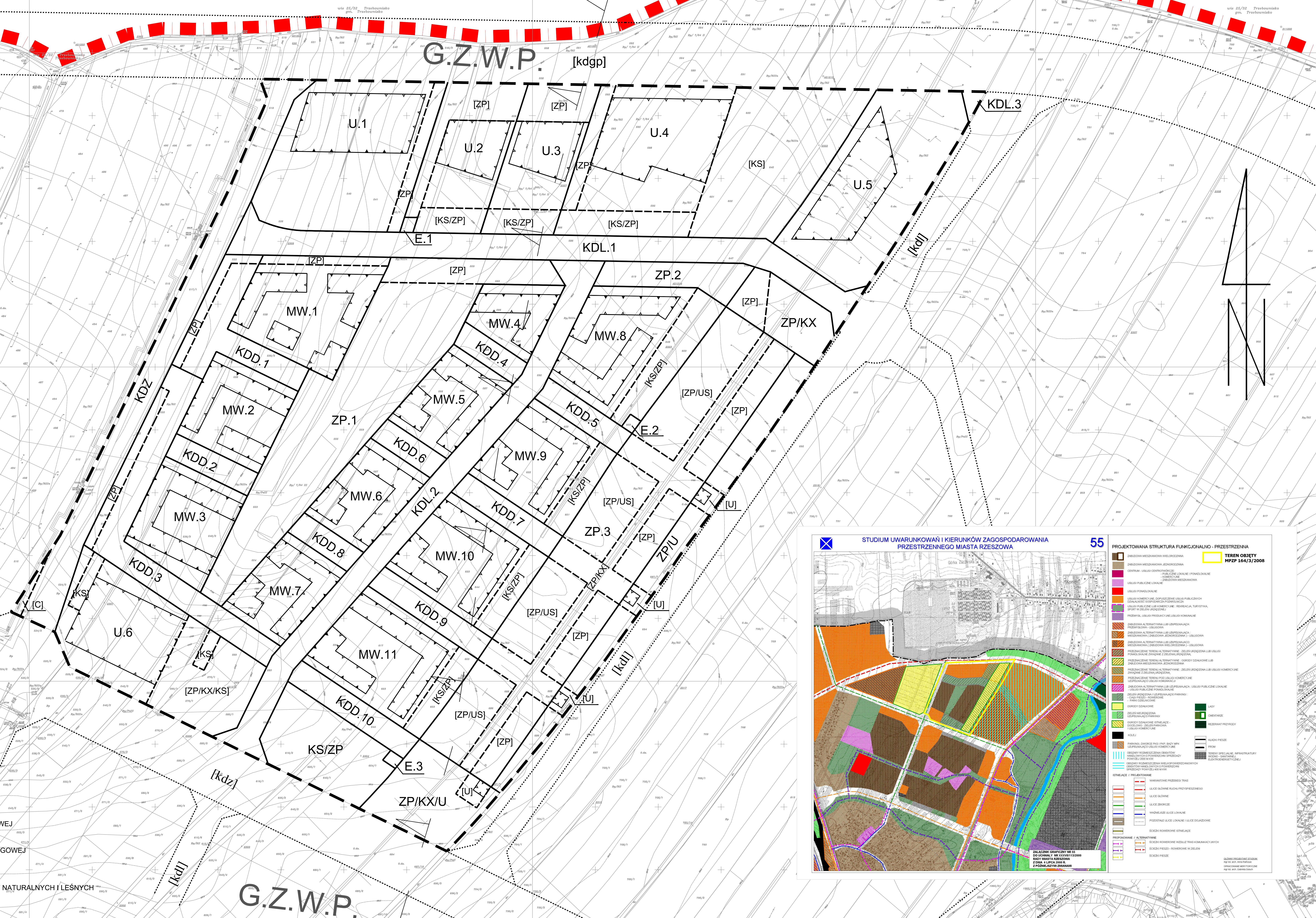
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

  
Andrzej Dec

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 164/3/2008 "STAROMIEŚCIE-BRZEŹNIK-WSCHÓD" W RZESZOWIE RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

- LEGENDA - OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- GRANICA OBSZARU PLANU
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
  - LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - ZP/U** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
  - ZP/KX** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z PLACEM DLA PIESZYCH
  - ZP/KX/U** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z PLACEM DLA PIESZYCH I USŁUGAMI
  - KS/ZP** TEREN PARKINGU Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
  - KDZ** TEREN PUBLICZNEJ ULICY ZBIORCZEJ
  - KDL** TEREN PUBLICZNEJ ULICY LOKALNEJ
  - KDD** TEREN PUBLICZNEJ ULICY DOJADOWEJ
  - KX/ZP** TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO W ZIELENI URZĄDZONEJ
  - E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ
  - [U]** TERENY WYDZIELONE USŁUG
  - [ZP]** TERENY WYDZIELONE ZIELENI URZĄDZONEJ
  - [ZP/US]** TERENY WYDZIELONE SPORTU I REKREACJI W ZIELENI URZĄDZONEJ
  - [ZP/KX/KS]** TEREN WYDZIELONY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PLACEM DLA PIESZYCH I PARKINGAMI
  - [ZP/KX]** TEREN WYDZIELONY CIĄGÓW PIESZYCH W ZIELENI URZĄDZONEJ
  - [KS]** TERENY WYDZIELONE PARKINGÓW
  - [KS/ZP]** TERENY WYDZIELONE PARKINGÓW W ZIELENI URZĄDZONEJ
  - [C]** TEREN WYDZIELONY INFRASTRUKTURY CIEPŁOWNICZEJ
- LEGENDA - OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA MIASTA RZESZOWA
  - ORIENTACYJNE GRANICE NIEKTÓRYCH TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ POZA GRANICĄ OBSZARU PLANU
  - ORIENTACYJNE OZNACZENIA NIEKTÓRYCH TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU PLANU
  - G.Z.W.P.** TEREN GŁÓWNEGO ZBIÓRNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 425 - według decyzji nr KDH1/013/6037/97 MINISTRA OCHRONY ŚRODOWISKA, ZASOBÓW NATURALNYCH I LEŚNYCH z dnia 18 lipca 1997r.



POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ MAPY NR 14422/07 Z ORYGINAŁEM Z GRODZKIEGO OŚRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE Z DNIA 2 LISTOPADA 2007 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXVIII/1239/2014 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 28 STYCZNIA 2014 W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 164/3/2008 "STAROMIEŚCIE-BRZEŹNIK-WSCHÓD" W RZESZOWIE

Załącznik nr 2  
do uchwały nr LXVIII/1239/2014  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 28 stycznia 2014 r.

### Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
  - a) środki Unii Europejskiej,
  - b) kredyt bankowy,
  - c) emisja obligacji komunalnych,
  - d) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

## UZASADNIENIE

do uchwały nr LXVIII/1239/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie.

Obszar objęty opracowaniem MPZP Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni około 28 ha, położony przy północnej granicy miasta, w rejonie ulicy Lubelskiej.

Na części obszaru objętego opracowaniem do dnia wejście w życie niniejszej uchwały obowiązuje MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVII/165/2004 Rady Miasta Rzeszowa w dniu 31 sierpnia 2004 r.

Podstawą opracowania MPZP Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie jest uchwała Nr XXXI/488/2008 Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przystąpienia do opracowania, która została podjęta w dniu 1 kwietnia 2008 r.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu wynika z analiz przeprowadzonych przed opracowaniem projektu planu, przy uwzględnieniu założeń do zmiany Nr 13/1/2006 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w zakresie możliwości zagospodarowania dla przedmiotowego obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową i zieleni.

Przedmiotem opracowania planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, zieleni oraz niezbędną infrastrukturę techniczną (w tym drogi publiczne).

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871).

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie codziennej NOWINY w dniu 11 czerwca 2008 r. W terminie do dnia 4 lipca 2008 r. zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu. W tym terminie złożono dwa wnioski do projektu planu.

W dniu 27 czerwca 2013 r. projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W lipcu 2013 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Następnie Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniu 5 września 2013 r., podając w tym ogłoszeniu m.in. termin i wyłożenia projektu planu, termin dyskusji publicznej, a także termin składania uwag do projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 13 września do 11 października 2013 r. W dniu 10 października 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie podanym w ww. ogłoszeniu, tj. do dnia 25 października 2013 r., wpłynęła jedna uwaga dotycząca przyjętych w tym projekcie rozwiązań. Zarządzeniem Nr VI/1188/2013 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 15 listopada 2013 r. uwaga ta nie została uwzględniona.

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