

**UCHWAŁA NR LXXXI/1471/14  
RADY MIASTA RZESZOWA  
z dnia 28 października 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja 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. z 2013 r., 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 że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje trzy obszary o powierzchniach: około 0,22 ha, 3,9 ha oraz 4,2 ha, tj. o łącznej powierzchni około 8,32 ha, położone na osiedlu Wilkowyja, po południowej stronie ul. Lwowskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**§ 2**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, 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;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 3**

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - 1) U – tereny zabudowy usługowej, w tym: U.1 i U.2, o łącznej powierzchni około 1,7 ha;
  - 2) U/UC – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, o powierzchni około 3,9 ha;
  - 3) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, w tym: MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, o łącznej powierzchni około 2,2 ha;
  - 4) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych, w tym: KDD.1 i KDD.2, o łącznej powierzchni około 0,4 ha;
  - 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych, w tym: KDW.1 i KDW.2, o łącznej powierzchni około 0,12 ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie rozgraniczające podziału wewnętrznego terenów są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

**§ 4**

1. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 ust. 1, należy przez to rozumieć symbole identyfikacyjne terenów, zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu), odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność usługowa lub handlowa nie zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
  - 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
  - 3) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW, z której następuje główna dostępność komunikacyjna terenu określona w planie;
  - 4) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub o połączonych funkcjach;
  - 5) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji budynku, wiaty lub altany od linii rozgraniczających terenu; linia ta nie dotyczy takich części budynku jak: schody zewnętrzne, niepodparte okapy dachów, balkony, wykusze, jeżeli są wysunięte nie więcej niż 1,5 m od lica ściany oraz kondygnacji

podziemnych budynku, jeżeli ich wysokość nad poziomem przyległego terenu jest nie większa niż 0,5 m jak również nie dotyczy istniejących budynków w przypadku ich przebudowy;

- 6) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno-usługowe, najbardziej wysuniętą ścianą; linia ta nie dotyczy takich części budynku jak: schody zewnętrzne, niepodparte okapy dachów, balkony i wykusze jeżeli są wysunięte nie więcej niż 1,5 m od lica ściany; linia ta jest nieprzekraczalna dla pozostałych budynków sytuowanych w granicach działki;
  - 7) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku mierzoną po wewnętrznych długościach ścian na wszystkich kondygnacjach, służącą do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części;
  - 8) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt, w szczególności budynek lub jego część, wyróżniający się formą architektoniczną, który koncentruje uwagę obserwatorów w pewnym obszarze, ułatwiający orientację w terenie; akcentem architektonicznym, w rozumieniu niniejszej uchwały, nie są: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, słupy ogłoszeniowe i obiekty reklamowe.
3. Podane w uchwale powierzchnie terenów są wielkościami przybliżonymi – mierzonymi na mapie rysunku planu.

## § 5

1. Na terenach objętych planem:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
  - 2) zakazuje się lokalizowania reklam w pasach drogowych.
2. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń, ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania.
3. Ustalone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały zasady kształtowania działek budowlanych mają zastosowanie również w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości.

## § 6

1. Miejsca parkingowe na terenach wyznaczonych w planie, w ilości określonej w przepisach szczegółowych uchwały, obejmują również miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie o ruchu drogowym.
2. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynków, w liczbie wynikającej z ustawy o drogach publicznych.

## § 7

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 głównego  $\varnothing$  315 mm biegnącego w ulicy Lwowskiej i po wschodniej granicy planu,
  - b) poprzez wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
  - a) do istniejącego kanału sanitarnego  $\varnothing$  315 mm w ulicy Lwowskiej oraz do istniejących kanałów  $\varnothing$  200 mm usytuowanych na obszarze planu,
  - b) poprzez kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
  - a) docelowo do projektowanego po zachodniej stronie obszaru planu, kolektora deszczowego o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  800 mm, w kierunku potoku Młynówka,
  - b) poprzez kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  300 mm,
  - c) do czasu wybudowania kanalizacji jak w lit. a i b dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - do zbiorników retencyjno-odparowujących, retencyjnych naziemnych lub podziemnych, zlokalizowanych w granicach planu lub poza jego granicami,
    - z terenu U/UC dodatkowo kanałem deszczowym  $\varnothing$  300 mm do rowu M-2, będącego dopływem potoku Młynówka, poprzez zbiorniki, o których mowa w tiret pierwsze;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z miejskiej sieci gazowej, w tym:
  - a) z istniejących sieci rozdzielczych średniego ciśnienia usytuowanych na obszarze planu,
  - b) poprzez gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;

- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci średniego i niskiego napięcia; przewody infrastruktury technicznej prowadzone pod powierzchnią ziemi;
- 8) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających dróg, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania wszystkich sieci – na pozostałych terenach, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania.

## § 8

1. Gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

## § 9

Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

## § 10

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

## Rozdział 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### § 11

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.1, przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi nieuciążliwe, w tym handlu.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.1:
  - 1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
  - 2) nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy działki - nie mniejszy niż 0,4 i nie większy niż 1;
  - 5) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 25% i nie większa niż 35 % powierzchni działki;
  - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki - nie mniejsza niż 20 %;
  - 7) wyznacza się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) na terenie należy zlokalizować jeden budynek usługowy i nie więcej niż jeden budynek pomocniczy;
  - 9) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacji nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji;
  - 10) nakazuje się ukształtowanie akcentu architektonicznego w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów na terenie U.1:
  - 1) gabaryty budynków:
    - a) długość budynku nie większa niż 40 m, szerokość nie większa niż 17 m,
    - b) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy, szczytu dachu lub attyki:
      - dla budynku usługowego - nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 12 m,
      - dla budynku pomocniczego – nie większa niż 7 m;
  - 2) przekrycia budynków (dachy, stropodachy):
    - a) o spadku nie większym niż 30<sup>o</sup>,
    - b) pokrycie dachów spadowych w kolorach: ceglastym, czerwonym, bordowym, szarym lub czarnym,
    - c) jednakowy rodzaj pokrycia i kolor dachów na budynkach;
  - 3) elewacje budynków:
    - a) elewacje z zastosowaniem: tynku białego lub w odcieniach pastelowych lub materiałów okładzinowych takich jak: kamień, drewno, klinkier, ceramika lub okładziny elewacyjne,
    - b) elewacje budynków z zastosowaniem tych samych kolorów i materiałów;
  - 4) front budynku usługowego zlokalizowany od strony północnej.
4. Teren U.1 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Dopuszcza się wydzielenie działki pod stację transformatorową o wymiarach dostosowanych do rozwiązań techniczno-technologicznych obiektu, przy czym działkę tę należy wydzielić bezpośrednio przy wschodniej granicy terenu U.1.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.1:
  - 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio z dróg lokalnych graniczących z terenem lub poprzez ciąg pieszo – jezdny graniczący z terenem od strony zachodniej;
  - 2) miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej, lokalizowane w granicach terenu, na parkingach lub w garażu.

## § 12

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.2, przeznaczony jest pod zabudowę usługową, w tym:
  - 1) usługi zdrowia;
  - 2) inne usługi nieuciążliwe, w tym handlu, za wyjątkiem handlu materiałami budowlanymi oraz działalności związanej z obsługą serwisową samochodów, nie będącej uzupełnieniem działalności salonu samochodowego, jako funkcji podstawowej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.2:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki nie mniejszy niż 0,4 i nie większy niż 1,35;
  - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45 % powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki - nie mniejsza niż 25 %;
  - 4) wyznacza się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacji nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji;
  - 6) nakazuje się ukształtowanie akcentu architektonicznego w miejscu oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów na terenie U.2:
  - 1) gabaryty budynków:
    - a) długość bryły głównej budynku nie większa niż 120 m, szerokość bryły głównej budynku nie większa niż 20 m - nie dotyczy wykuszy, balkonów, łączników pomiędzy budynkami, itp.,
    - b) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu, z zastrzeżeniem lit. c:
      - dla budynków usługowych - nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 15 m,
      - dla budynków pomocniczych – nie większa niż 7 m,
    - c) dopuszcza się zwiększenie wysokości na części budynku do 16 m, nad pomieszczeniami technicznymi (maszynownia dźwigu, urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne);
  - 2) dachy budynków:
    - a) dachy o spadkach połaci nie mniejszych niż 18° i nie większych niż 30°, a nad pomieszczeniami technicznymi oraz łącznikami komunikacyjnymi pomiędzy budynkami, dopuszcza się inne przekrycia,
    - b) pokrycie dachów w kolorach: czerwonym lub ceglastym, co nie dotyczy łączników komunikacyjnych pomiędzy budynkami,
    - c) rodzaj pokrycia i kolor dachów jednakowy dla wszystkich budynków zlokalizowanych na tej samej działce, z zastrzeżeniem lit. a i b;
  - 3) elewacje budynków:
    - a) elewacje budynków sytuowanych wzdłuż linii zabudowy obowiązującej, o długości nie mniejszej niż 35 m,
    - b) elewacje z zastosowaniem: tynku białego lub w odcieniach pastelowych lub materiałów okładzinowych takich jak: kamień, drewno, klinkier, ceramika lub okładziny elewacyjne,
    - c) elewacje budynków zlokalizowanych na jednej działce z zastosowaniem jednakowych kolorów i materiałów.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenie U.2:
  - 1) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 4 działki budowlane, z zastrzeżeniem pkt 2, przy czym:
    - a) wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 0,20 ha,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40 m;
  - 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowo działki pod stację transformatorową o wymiarach dostosowanych do rozwiązań techniczno-technologicznych obiektu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.2:
  - 1) dostępność komunikacyjna z dróg lokalnych (zlokalizowanych poza granicami planu), graniczących z terenem U.2 - bezpośrednia lub poprzez drogę KDD.1 i drogi wewnętrzne KDW;
  - 2) minimalny wskaźnik miejsc parkingowych:
    - a) dla funkcji szpitalnej – nie mniej niż 6 miejsc na 10 łóżek szpitalnych,
    - b) dla pozostałych usług - nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynku;
  - 3) dla funkcji usług zdrowia dopuszcza się lokalizację części miejsc parkingowych poza terenem działki budowlanej;
  - 4) na terenie U.2 miejsca parkingowe należy lokalizować na parkingach lub w garażach podziemnych.
6. Na terenie U.2 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów szpitali w miastach, co nie dotyczy wydzielonego liniami podziału wewnętrznego terenu [Uh].

## § 13

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC, przeznaczony jest pod zabudowę usługową, w tym handlu, przy czym:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 3) zakazuje się lokalizowania usług związanych z obsługą serwisową samochodów nie będącej uzupełnieniem działalności stacji paliw lub salonu samochodowego, jako funkcji podstawowej.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/UC:
  - 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,8 i nie większy niż 4;

- 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki - nie mniejsza niż 20 %.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów na terenie U/UC:
- 1) wysokość budynków - nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 35 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) na terenach [Un] wydzielonych liniami podziału wewnętrznego zakazuje się lokalizowania zabudowy o wysokości większej niż 20 m;
  - 3) przekrycia budynków (dachy, stropodachy):
    - a) nakazuje się stosowanie przekryć o kącie nachylenia nie większym niż  $10^{\circ}$ , z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się kształtowanie przekryć w oparciu o przekroje krzywoliniowe, np. łukowe lub paraboliczne,
    - c) ustala się obowiązek zastąpienia elementów technicznych usytuowanych na dachu przez stosowanie attyk lub innych elementów architektonicznych,
    - d) kształtowanie dachu jako piątej elewacji budynku przy użyciu takich rozwiązań jak:
      - różnicowanie poziomów,
      - urządzenia techniczne sytuowane na dachu powinny stanowić elementy kompozycji dachu,
      - stosowanie tarasów zielonych,
      - skomponowanie kolorystyczne płaszczyzn placów i dachów z zielenią;
  - 4) elewacje budynków:
    - a) zakazuje się stosowania jednolitych płaszczyzn elewacji frontowej budynku od strony dróg publicznych na długości większej niż 50 m, stosując: przesunięcia, załamania, ryzality, różnicowanie faktur,
    - b) kształtowanie elewacji z zastosowaniem przeszkleń i materiałów okładzinowych, takich jak: kamień, drewno, klinkier, ceramika lub okładziny elewacyjne,
  - 5) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacjach nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenie U/UC:
- 1) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 4 działki budowlane, z możliwością wydzielenia dodatkowych działek pod stacje transformatorowe oraz drogi wewnętrzne;
  - 2) linie podziału na działki należy prowadzić w układzie prostopadłym lub równoległym do północnej lub wschodniej granicy terenu, z tolerancją do  $3^{\circ}$ ;
  - 3) wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 0,75 ha, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 4) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 5) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
  - 6) parametry działek wydzielonych pod stacje transformatorowe powinny być dostosowane do potrzeb techniczno-technologicznych obiektu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U/UC:
- 1) dostępność komunikacyjna z publicznych dróg lokalnych graniczących z terenem (zlokalizowanych poza terenem objętym planem);
  - 2) miejsca parkingowe w granicach terenu należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub garażach, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej budynku.

#### § 14

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej - usług nieuciążliwych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN/U:
  - 1) funkcję usługową należy lokalizować w budynku mieszkalno-usługowym na pierwszej kondygnacji nadziemnej lub w budynku usługowym zlokalizowanym na tej samej działce, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) na terenie MN/U.1 nakazuje się lokalizowanie na działce jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
  - 3) wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy - nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 0,8;
  - 5) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40 % powierzchni działki;
  - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki nie mniejsza niż 20%;
  - 7) dopuszcza się lokalizowanie znaków informacji wizualnej, w szczególności znaków reklamowych w strefie frontowej budynków usługowych lub mieszkalno-usługowych przy czym ich suma nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji;
  - 8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów na terenach MN/U:
  - 1) wysokość, mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu:
    - a) dla budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno- usługowego - nie mniejsza niż 8 m i nie większa niż 11 m,
    - b) dla budynku pomocniczego - nie większa niż 7 m,
  - 2) szerokość budynków od strony frontu działki nie większa niż 30 m, a na terenie MN/U.3 nie większa niż 80,0 m.
  - 3) dachy budynków:
    - a) dachy dwu lub wielospadowe,
    - b) nachylenie głównych połaci dachowych nie mniejsze niż  $18^{\circ}$  i nie większe niż  $30^{\circ}$ ,
    - c) pokrycie dachów w kolorach: czerwonym lub ceglastym,
    - d) rodzaj pokrycia i kolor dachów jednakowy dla wszystkich budynków zlokalizowanych na tej samej działce;
  - 4) elewacje budynków:

- a) elewacje z zastosowaniem: tynku białego lub w odcieniach pastelowych, materiałów okładzinowych takich jak: kamień, drewno, klinkier, ceramika, okładziny elewacyjne,
  - b) elewacje budynków zlokalizowanych na jednej działce z zastosowaniem jednakowych kolorów i materiałów.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych na terenach MN/U:
- 1) powierzchnia działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej - nie mniejsza niż 0,05 ha,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - nie mniejsza niż 0,04 ha,
    - c) dla zabudowy szeregowej - nie mniejsza niż 0,025 ha;
  - 2) szerokość frontu działek graniczących bezpośrednio z drogą lokalną (zlokalizowaną poza granicami planu) od strony zachodniej terenu MN/U.1 - nie mniejsza niż 20 m i nie większa niż 30 m;
  - 3) szerokość frontu działek na terenie MN/U.2 nie mniejsza niż 15 m;
  - 4) szerokość frontu działek na terenie MN/U.3:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej – nie mniejsza niż 18 m,
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – nie mniejsza niż 14 m,
    - c) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 8 m;
  - 5) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
  - 6) dopuszcza się wydzielenie działki pod stację transformatorową o wymiarach dostosowanych do rozwiązań techniczno – technologicznych obiektu.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów MN/U:
- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio z dróg lokalnych graniczących z terenami MN/U (poza granicami planu) lub dojazdowych lub poprzez drogi wewnętrzne KDW;
  - 2) dopuszcza się dojazd i doście do działek poprzez drogi wewnętrzne, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, nie wyznaczone na rysunku planu, jeżeli działki te nie graniczą z drogą publiczną ani drogą wewnętrzną KDW;
  - 3) ilość miejsc parkingowych – nie mniej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie i dodatkowo dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
6. Na terenach MN/U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

#### § 15

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.2 przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi KDD.1 – 12 m,
  - b) dla drogi KDD.2 – zgodna z rysunkiem planu i nie mniejsza niż 10 m;
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) chodnik jedno lub obustronny.

#### § 16

- 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW.1 i KDW.2, przeznacza się pod drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu lecz nie mniejszej niż 6 m.
- 2. W granicach terenu KDW.2 dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

### Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 17

Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 19/1/2000 „Wilkowyja –Kamionka ” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie w części opisanej konturem A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł,M,N,O,P,R,S,T,U, uchwalony uchwałą Nr XLII/215/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2005 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 139 poz. 2125 z dnia 10 listopada 2005 r., w części objętej granicami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie.

#### § 18

W uchwale Nr XLII/215/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 19/1/2000 „Wilkowyja –Kamionka ” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie w części opisanej konturem A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł,M,N,O,P,R,S,T,U opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 139 poz. 2125 z dnia 10 listopada 2005 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) §2 otrzymuje brzmienie:  
„Plan obejmuje obszar o pow. około 2,82 ha, położony we wschodniej części miasta, przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie.”;
- 2) w §3 w ust. 1:
  - a) uchyla się pkt 1 i 2,
  - b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

- „przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem UC/MN, o powierzchni około 0,92 ha, pod usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,”
- c) pkt 5 otrzymuje brzmienie:  
„przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KL i KD/KX, o łącznej powierzchni około 1,88 ha, pod komunikację kołową, rowerową i pieszą.”;
- 3) w §4 uchyla się pkt.2;
- 4) uchyla się: §5, §6, §7, §8, §9, §10, §11, §13, §14, §22, §23, §24, §25;
- 5) w §16 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„dostępność komunikacyjna kołowa od projektowanej drogi publicznej, dojazdowej, graniczącej z terenem od strony południowej.”;
- 6) §32 otrzymuje brzmienie:  
„Do czasu realizacji ustaleń planu tereny, oznaczone symbolami 1UC/MN, 1EE, 2EE, 1KL, 2KL, 3KL, 4KL i 1KD/KX pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.”;
- 7) załącznik do uchwały nr XLII/215/2005 z dnia 30 sierpnia 2005 r. (rysunek planu) nie obowiązuje w granicach obowiązywania załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 19

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

#### § 20

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

  
Andrzej Dec

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr LXXXI/1471/14 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2014 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie**

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja, został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXI/1119/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2013 r. Opracowaniem objęto trzy obszary o łącznej powierzchni około 8,32 ha, położone przy granicy miasta, po południowej stronie ul. Lwowskiej.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 19/1/2000 „Wilkowyja-Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie w części opisanej konturem od A do U, uchwalony uchwałą Nr XLII/215/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2005 r. Plan ten ustala przeznaczenie terenów pod usługi w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, nieuciążliwe usługi komercyjne, usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, drogi gminne dojazdowe i drogę wewnętrzną.

Zmiana miejscowego planu Nr 19/1/2000 wynika z konieczności dostosowania jego ustaleń do nowych potrzeb inwestycyjnych i uwzględnienia aktualnej struktury własnościowej gruntów.

W projekcie planu Nr 254/6/2013 przeznaczenie terenów nie ulega zasadniczym zmianom, ustala się natomiast nowe zasady ich zabudowy i zagospodarowania, w tym w zakresie wysokości budynków. Tereny przeznaczone zostają pod: zabudowę usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług oraz drogi publiczne dojazdowe i wewnętrzne.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium, na przedmiotowym terenie przewiduje się lokalizację usług publicznych lub komercyjnych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. przepisów.



W dniu 20 listopada 2013 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia MPZP 254/6/2013 poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, wpłynął 1 wniosek, który został uwzględniony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany, w tym przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i uzgodniony przez wymagane przepisami organy. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 13 sierpnia do 15 września 2014 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy, ukazało się w dniu 5 sierpnia 2014 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. W dniu 4 września 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w terminie wyznaczonym do składania uwag - do dnia 8 października 2014 r. - wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VI/1549/2014 z dnia 10 października 2014 r. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi dotyczące ustaleń projektu planu, zostają przedstawione Radzie Miasta celem rozpatrzenia.

Po zakończeniu procedury planistycznej projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie przedkłada się Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia.

Załącznik nr 2  
do uchwały Nr LXXXI/1471/14  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 28 października 2014 r.

### **Rozstrzygnięcie**

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja 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.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 254/6/ 2013  
PO POŁUDNIOWEJ STRONIE UL. LWOWSKIEJ NA OSIEDLU WILKOWYJA W RZESZOWIE**

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXXXII/1471/14  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2014 R.**

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:**

-  granica obszaru planu
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  linia rozgraniczająca podziału wewnętrznego
-  linia zabudowy nieprzekraczalna
-  linia zabudowy obowiązująca
-  tereny zabudowy usługowej
-  teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług
-  tereny dróg publicznych dojazdowych
-  tereny dróg wewnętrznych
-  teren usługowy, dla którego nie obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów szpitali w miastach
-  teren, na którym zakazuje się lokalizowanie zabudowy wyższej niż 20m
-  miejsce lokalizacji akcentu architektonicznego

