

Uchwała Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 stycznia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II.

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 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia 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:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 55,09 ha, położony na osiedlu Przybyszówka, w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny, ul. Potokowej i ul. Słoneczny Stok, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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, o łącznej powierzchni 9,03 ha;
- 2) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni 7,36 ha;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni 7,43 ha;
- 4) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 7,60 ha;
- 5) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej, o powierzchni około 8,43 ha;
- 6) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, o łącznej powierzchni około 2,68 ha;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, o łącznej powierzchni około 3,74 ha;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, o łącznej powierzchni około 1,78 ha;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,45 ha;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępne parki samorządowe, o łącznej powierzchni około 5,71 ha;
- 11) ZN/KX – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych w zieleni naturalnej, o łącznej powierzchni około 0,74 ha;
- 12) W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej, o powierzchni 0,11 ha;
- 13) K – teren infrastruktury technicznej kanalizacji, o powierzchni 0,02 ha;

- 14) E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, o powierzchni 0,01 ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w postaci części budynku wyróżniającej się formą architektoniczną, w szczególności: kolorem, fakturą lub ukształtowaniem elewacji;
- 2) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć główny, wysuwający się na pierwszy plan, formalnie najważniejszy element architektoniczny zabudowy, wyróżniający się wysokością lub formą;
- 3) drogach: *KDZ*, *KDL.1*, *KDL.2* – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/9/2009 – część I, uchwalonym uchwałą nr IX/166/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2019 r., które graniczą z terenami objętymi planem, tj. odpowiednio:
 - a) *KDZ* – droga publiczna klasy zbiorczej (przedłużenie ul. Wołyńskiej),
 - b) *KDL.1*, *KDL.2* – drogi publiczne klasy lokalnej (*KDL.1* - przedłużenie ul. Wołyńskiej i *KDL.2* - przedłużenie ul. Potokowej);
- 4) drodze: *KD.1* – należy przez to rozumieć drogę publiczną klasy dojazdowej, wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 140/11/2006–I Staroniwa Północ, uchwalonym uchwałą nr XI/234/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r., która graniczy z terenem objętym planem;
- 5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone ludności przez administrację publiczną:
 - a) bezpośrednio, w ramach sektora publicznego,
 - b) pośrednio, poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;
- 6) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do kategorii usług publicznych, o których mowa w pkt. 5;
- 7) usługach o charakterze lokalnym – należy przez to rozumieć usługi przeznaczone dla zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców otaczających terenów mieszkaniowych, w szczególności usługi: zdrowia, oświaty i wychowania, administracyjne, biurowe, handlu, gastronomii, rzemiosła, drobnej wytwórczości;
- 8) usługach o charakterze ponadlokalnym – należy przez to rozumieć usługi wykraczające poza zakres usług wymienionych w pkt. 7, o oddziaływaniu w skali międzyosiedlowej i ogólnomiejskiej, w szczególności: sportu, rekreacji, oświaty, nauki, kultury;
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych;
- 10) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą, w ramach głównego przeznaczenia terenu różne zasady zagospodarowania;
- 11) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię, ograniczającą zabudowę na działce, wg następujących zasad:
 - a) w linii należy usytuować zewnętrzne lico ściany zewnętrznej budynku,
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii nadziemną częścią budynku w tym: ścianą, słupem, schodami, rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem - do 1,5 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii nadwieszoną częścią budynku (kondygnacje powyżej parteru) – do 2,0 m;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą zabudowę na działce, której nie można przekroczyć żadną nadziemną częścią budynku, w tym: ścianą, słupem, schodami, rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem;
- 13) zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;

- 14) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 16) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć minimalną liczbę miejsc parkingowych określoną indywidualnie dla każdego terenu dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, przy czym nie dotyczy to obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazanej w planie, w tym związanych z tą zabudową: garaży, parkingów lub zespołów parkingów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach dróg, zieleni urządzonej oraz terenach usługowych;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie związane z użytkowaniem dróg, na obszary zabudowy mieszkaniowej.

§ 6. 1. Ustanawia się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: Nr 1 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/74), Nr 2 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/75), Nr 3 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/76) oraz Nr 4 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/77) wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa, o zasięgu oznaczonym na rysunku planu granicami stref ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych.

2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 7. Należy uwzględnić położenie terenów objętych planem na obszarze i terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-1”, ustanowionych decyzją Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2019 r., znak DGK-IV.4771.16.2019.KA, na których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 8. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym od zlikwidowanego odwiertu gazowego R-11, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z granicami obszarów oddziaływania obiektów (stref) mają charakter informacyjny i mogą ulec zmianie, w tym w przypadku ich likwidacji, zmiany trasy lub parametrów;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, wzdłuż granic działek;
- 6) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej;

- a) budowa wodociągu głównego o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
 - b) rozbudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż 90 mm, dla celów przeciwpożarowych wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 125 mm,
 - c) dopuszcza się budowę pompowni wody czystej wraz ze zbiornikiem, zasilaną z pompowni wody czystej zlokalizowanej przy ul. Dynowskiej, którą należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W.1;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
- a) budowa kanałów sanitarnych grawitacyjnych o średnicach nie mniejszych niż 200 mm i kanałów tłocznych o średnicach nie mniejszych niż 63 mm,
 - b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków komunalnych, którą należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K.1;
- 8) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej:
- a) budowa kanałów deszczowych o średnicach nie mniejszych niż 300 mm,
 - b) lokalizacja zbiornika retencyjnego – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ws], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3,
 - c) budowa kolektora deszczowego o średnicy nie mniejszej niż 600 mm, odprowadzającego wody deszczowe lub roztopowe ze zbiornika retencyjnego (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ws], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3) do kolektora deszczowego zlokalizowanego w rejonie ul. Wyspiańskiego poza obszarem objętym planem,
 - d) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych;
- 9) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – budowa sieci rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 11) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia;
- 12) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 13) inwestycji, o których mowa w pkt 12, nie dotyczą ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 14) ustalone w przepisach szczegółowych zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacje transformatorowe SN/nN.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
- a) z magistrali wodociągowej w ul. Wołyńskiej, po jej przebudowie do pompowni wody czystej zlokalizowanej przy ul. Dynowskiej i wybudowaniu wodociągu o średnicy nie mniejszej niż 200 mm do pompowni wody czystej oznaczonej na rysunku planu symbolem W.1,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U.4, MN.1, MN.2, MN.3, dopuszcza się z wodociągu biegnącego od ulicy Słoneczny Stok z uwzględnieniem technicznych możliwości wodociągu;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w tym:
- a) do kanału sanitarnego grawitacyjnego usytuowanego w rejonie ul. Wołyńskiej poza obszarem objętym planem,
 - b) do kanałów sanitarnych grawitacyjnych usytuowanych po południowej stronie obszaru objętego planem,
 - c) do kanału sanitarnego grawitacyjnego usytuowanego w rejonie ul. Potokowej poza obszarem objętym planem,
 - d) do kanału sanitarnego grawitacyjnego zlokalizowanego w rejonie ul. Dynowskiej i Wołyńskiej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odbiorniki wód opadowych i roztopowych – potok Mikośka, potok Przyrwa wraz z dopływami, istniejący lub projektowany kolektor deszczowy w rejonie ul. Wyspiańskiego, kanały deszczowe zlokalizowane w rejonie ul. Dynowskiej i Wołyńskiej;
- b) z terenów komunikacji, dróg, zatok manewrowych, parkingów – poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- c) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej – nakazuje się poprzez indywidualne zbiorniki retencyjne lub poprzez zbiornik retencyjny zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ws], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na działki własne z wykorzystaniem: retencji w miejscu (małe zbiorniki retencyjne) lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do potoku Mikośka,
- e) z terenów zieleni (parki, zieleń naturalna) – powierzchniowo po terenie;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym z sieci usytuowanej w południowej części obszaru objętego planem;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, usytuowanej poza obszarem objętym planem w rejonie ul. Dynowskiej lub ul. Błogosławionej Karoliny, poprzez budowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego, energii elektrycznej,
 - c) dopuszcza się urządzenia grzewcze na paliwa stałe dopuszczone do eksploatacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz aktami prawa miejscowego;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia.

§ 9. Gospodarowanie odpadami komunalnymi:

- 1) na zasadach przyjętych w mieście;
- 2) gospodarowanie odpadami związanymi z prowadzoną działalnością usługową w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 11. 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

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.1 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług publicznych o charakterze ponadlokalnym, w szczególności: sportu, rekreacji, nauki, kultury;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) usług publicznych o charakterze lokalnym, w szczególności: administracji, kultury, oświaty,
 - b) usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych, biurowych, turystycznych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.1:
- 1) usługi publiczne, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. a dopuszcza się:

- a) jako zintegrowane z zabudową usługową o charakterze ponadlokalnym, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej tej zabudowy,
 - b) na wydzielonej działce - wyłącznie w południowo - wschodniej części terenu - o powierzchni i parametrach działki zgodnie z ust. 3 pkt 2, 3 i 4;
 - 2) usługi komercyjne, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie jako zintegrowane z zabudową usługową o charakterze ponadlokalnym, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej tej zabudowy;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 4;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 25 m, z zastrzeż. lit. b,
 - b) na terenie wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem [ud] – nie mniejsza niż 18 m i nie większa 25 m, z dopuszczeniem jej zwiększenia do 35 m w strefie lokalizacji dominanty architektonicznej, o której mowa w pkt 8;
 - 8) w strefie wskazanej na rysunku planu symbolem należy lokalizować dominantę architektoniczną;
 - 9) od strony drogi *KDZ* oraz placu, o którym mowa w pkt 12 lit. b należy sytuować wejścia główne do budynków w zabudowie usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 1;
 - 10) gabaryty obiektów – kształtując gabaryty i formę obiektów, a także zagospodarowanie terenu należy uwzględnić istniejącą ekspozycję zamku rzeszowskiego, poprzez realizację ogólnodostępnego tarasu czy platformy widokowej od strony wschodniej;
 - 11) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi, dachy zielone lub przekrycia o przekrojach krzywoliniowych, np. łukowych lub parabolicznych;
 - 12) na terenie należy lokalizować przestrzenie publiczne, w szczególności w formie ogólnodostępnych placów, skwerów:
 - a) nakazuje się lokalizację co najmniej po jednej przestrzeni publicznej na działkę budowlaną,
 - b) w strefie wskazanej na rysunku planu nakazuje się lokalizację przestrzeni publicznej w formie ogólnodostępnego placu, przy czym:
 - powierzchnia placu – nie mniejsza niż 1500 m²,
 - urządzenie i lokalizacja placu z uwzględnieniem wejść głównych do budynków w zabudowie usługowej, o której mowa w ust.1 pkt. 1,
 - utwardzenie – co najmniej 50% powierzchni placu,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 15% powierzchni placu,
 - c) na terenie dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 13) na terenie U.1 wyznacza się liniami podziału wewnętrznego teren oznaczony na rysunku planu symbolem [zp/kdw] przeznaczony pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem drogi wewnętrznej:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni wydzielonego terenu,
 - b) na terenie dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie U. 1:
- 1) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane;
 - 2) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 1 – nie mniejsza niż 2,0 ha, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 1, lit. b – nie większa niż 1,0 ha;
 - 3) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 80 m;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi *KDL.3* – 90° z tolerancją ± 5°.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem *KDZ* lub z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.3*,
 - b) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;

- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym dostępne z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację części miejsc parkingowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.1 lub ZP.2 – z uwzględnieniem ustaleń określonych dla tych terenów;
- 4) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla sportu, rekreacji, nauki, kultury, administracji – 1/50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla turystyki, handlu, gastronomii – 1/40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w lit. a-b – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.2 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych, biurowych, turystycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym w szczególności: administracji, kultury, oświaty;
- 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.2:

- 1) na terenie U2. wyznacza się liniami podziału wewnętrznego tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) [u.1], [u.2] oraz [u/mw] – przeznaczone pod zabudowę usługową, przy czym udział usług publicznych mniejszy niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach, z zastrzeż. lit. e,
 - b) [kx.1] – przeznaczony pod ciąg pieszy w formie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, na trasie turystycznej Via Regia - Szlak św. Jakuba, z dopuszczeniem lokalizacji: zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, a także kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu [kx.1] zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - c) [kx.2] – przeznaczony pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej:
 - szerokość ciągu nie mniejsza niż 3 m,
 - zieleń urządzona, realizowana w szczególności w formie szpaleru drzew,
 - dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu [kx.2] zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - d) [zpi] – przeznaczony pod zieleń urządzoną o funkcji izolacyjnej:
 - nie mniej niż 50% powierzchni terenu [zpi] zagospodarowane zielenią urządzoną na terenie,
 - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych,
 - e) [u/mw] – dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 85% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 3;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) na terenie [u/mw] w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust.1 pkt 4 oraz w ust.2 pkt 1 lit. e:
 - nie mniejsza niż 25%,
 - dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w powiązaniu z terenem [zpi];
- 6) wysokość zabudowy na terenie:
 - a) nie mniejsza niż 15 m i nie większa niż 20 m, przy czym:

- b) na terenie [u-mw], dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się jej zwiększenie do wysokości nie większej niż 25 m;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi, dachy zielone lub przekrycia o przekrojach krzywoliniowych, np. łukowych lub parabolicznych;
 - 9) w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolami - akcenty architektoniczne;
 - 10) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy;
 - 11) na terenie [u.1]:
 - a) od strony skrzyżowania dróg KDZ.1 z KDZ należy sytuować jedno z wejść głównych do budynków w zabudowie usługowej,
 - b) w strefie wskazanej na rysunku planu nakazuje się lokalizację przestrzeni publicznej w formie ogólnodostępnego placu, przy czym:
 - powierzchnia placu nie mniejsza niż 1000 m²,
 - co najmniej 50% powierzchni placu utwardzona,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 15% powierzchni placu,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - c) wejścia główne, o którym mowa w ust. 2 pkt 11 lit. a oraz przestrzeń publiczną, o której mowa w ust. 2 pkt 11 lit. b, należy powiązać ze sobą ciągiem pieszym, w szczególności w formie przejścia lub pasażu.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U.2:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha, przy czym do bilansowania powierzchni działek dopuszcza się wliczanie powierzchni terenów oznaczonych symbolami: [kx.1], [kx.2] lub [zpi];
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 45°-90° z tolerancją ± 5°;
 - 4) zasady podziału określone w pkt 1-3 nie dotyczą wydzielania terenów oznaczonych symbolami: [kx.1] oraz [kx.2].
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.2:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ lub KDD.1, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z:
 - a) publicznej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, poprzez dodatkową jezdnię,
 - b) do czasu realizacji dróg publicznych KDZ lub KDD.1 dopuszcza się tymczasową dostępność komunikacyjną do ul. Słoneczny Stok, po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [kx.1];
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie;
 - b) dla zabudowy usługowej – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.3 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych, medycznych, obsługi biznesu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym w szczególności: administracji, kultury, oświaty;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.3:

- 1) udział usług publicznych – mniejszy niż 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenie;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 3;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 15 m i nie większa niż 20 m;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi, dachy zielone lub przekrycia o przekrojach krzywoliniowych, np. łukowych lub parabolicznych;
 - 9) w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolami – akcenty architektoniczne;
 - 10) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy;
 - 11) na terenie należy lokalizować przestrzeń publiczną, w szczególności w formie ogólnodostępnego placu, skweru:
 - a) co najmniej 50% powierzchni placu – utwardzona,
 - b) co najmniej 15% powierzchni placu – udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Teren U.3 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.3:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.1*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną terenu z publicznej drogi głównej, oznaczonej symbolem *KDG.1*, poprzez dodatkową jezdnię lub z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem *KDZ.1*;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.4 przeznaczony jest pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: zdrowia, handlowych, gastronomicznych, biurowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym w szczególności: administracji, kultury, oświaty, opieki nad dziećmi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania na dużych powierzchniach oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.4:
- 1) udział usług publicznych – mniejszy niż 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenie;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,6;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem – akcent architektoniczny;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,15 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4, – 45°-90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.4:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.2* lub z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem *KDW.3*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z:
 - a) publicznej drogi głównej, oznaczonej symbolem *KDG.1*, poprzez dodatkową jezdnię,
 - b) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
- 3) wskaźnik miejsc parkingowych – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.5 przeznaczony jest pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym, w szczególności: oświaty, opieki nad dziećmi, kultury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania na dużych powierzchniach oraz usług obsługi motoryzacji.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.5:

- 1) usługi komercyjne, o których mowa w ust.1 pkt 2 dopuszcza się wyłącznie jako zintegrowane z zabudową usługową o charakterze lokalnym, na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej tej zabudowy;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;
- 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
- 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami atykowymi lub dachy zielone;
- 9) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy;

3. Teren U.5 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.5:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.4* lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem *KDD.4*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem *KDZ.2*;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
- 3) wskaźnik miejsc parkingowych – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U.1 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, przy czym:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne, w szczególności: handlu, gastronomii, zdrowia, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.),
 - b) usługi publiczne, w szczególności: kultury oświaty, opieki nad dziećmi, administracji;
- 2) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW-U.1:

- 1) usługi:
 - a) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach działki budowlanej;

- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, przy czym należy wprowadzić gradację wysokości zabudowy, zgodnie z nachyleniem terenu – obniżanie wysokości zabudowy w kierunku spadku terenu;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem – akcent architektoniczny;
 - 10) na działce budowlanej nakazuje się lokalizację co najmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zieleń urządzoną, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 11) przestrzenie sąsiedzkie, o których mowa w pkt 10 należy powiązać ze sobą ciągami pieszymi lub pieszo – rowerowymi oraz z ciągami pieszymi lub pieszo – rowerowymi zlokalizowanymi wzdłuż dróg publicznych;
 - 12) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MW-U.1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 1,0 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 50 m;
 - 3) każda działka budowlana powinna przylegać frontem do drogi publicznej;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją ± 5°.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW-U.1:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.3 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.3, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.2;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U.2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, przy czym:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne, w szczególności: handlu, gastronomii, zdrowia, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.),
 - b) usługi publiczne, w szczególności: kultury oświaty, opieki nad dziećmi, administracji;
 - 2) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW-U.2:
- 1) usługi:
 - a) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach działki budowlanej;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, przy czym należy wprowadzić gradację wysokości zabudowy, zgodnie z nachyleniem terenu – obniżanie wysokości zabudowy w kierunku spadku terenu;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem – akcent architektoniczny;
 - 10) na działce budowlanej nakazuje się lokalizację co najmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zieleń urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 11) przestrzenie sąsiedzkie, o których mowa w pkt 10 należy powiązać ze sobą ciągami pieszymi lub pieszo – rowerowymi oraz z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi zlokalizowanymi wzdłuż dróg publicznych;
 - 12) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MW-U.2:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 1,0 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 50 m;
 - 3) każda działka budowlana powinna przylegać frontem do drogi publicznej;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW-U.2:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.4 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.4, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek:
 - a) z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.2, poprzez dodatkową jezdnię;
 - b) poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW.1 i MW.2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: MW.1 i MW.2:

- 1) w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych od strony drogi publicznej *KDL.1*, dopuszcza się usługi o charakterze lokalnym w szczególności: handlu, gastronomii, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.), kultury, oświaty;
- 2) na terenach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych na rysunku planu symbolem [zpi], nakazuje się lokalizowanie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej, w których:
 - nie mniej niż 50% powierzchni terenu [zpi] należy zagospodarować zielenią urządzonej,
 - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w powiązaniu z terenem [zpi];
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - na terenie MW. 1 – nie mniejsza niż 12 m,
 - na terenie MW. 2 – nie mniejsza niż 8 m,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych:

- na terenie MW. 1 – nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - na terenie MW. 2 – nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 10) na działce budowlanej nakazuje się lokalizację co najmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zielenią urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 11) przestrzenie sąsiedzkie, o których mowa w pkt 10 należy powiązać ze sobą ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi oraz z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi zlokalizowanymi wzdłuż dróg publicznych;
 - 12) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) na terenie MW. 1:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,50 ha,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 50 m;
 - 2) na terenie MW. 2:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: MW.1 i MW.2:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu MW.1 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDL.1* bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem *KDW.2*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) dostępność komunikacyjna terenu MW.2 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDL.2* bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem *KDW.2*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 4) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW.3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW.3:

- 1) w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych od strony drogi publicznej *KDL.2*, dopuszcza się usługi o charakterze lokalnym w szczególności: handlu, gastronomii, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.), kultury, oświaty;
- 2) teren wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony symbolem [ks/kdw], przeznacza się pod parking oraz drogę wewnętrzną;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;
- 8) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 8 m;

- 9) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 10) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie MW. 3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4, – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW.3:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDL.2* lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDD.6*, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem *KDW.1*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2 oraz MN.3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN.1, MN.2 oraz MN.3:
- 1) tereny wyznaczone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone symbolami [kdw], należy zagospodarować pod drogi wewnętrzne;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5,
 - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji mieszkalnej – nie większa niż 11 m,
 - b) dla budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej – nie większa niż 6 m;
 - 7) gabaryty obiektów:
 - a) budynki o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynki o funkcji gospodarczej lub garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, lub
 - b) stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach: MN.1, MN.2 oraz MN.3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,05 ha,
 - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,02 ha;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej – nie mniejsza niż 16 m,
 - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: MN.1, MN.2 oraz MN.3:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu MN.1 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.1* i *KDL.2*, z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem *KDW.1* oraz [kdw], przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) dostępność komunikacyjna terenu MN.2 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.1* i *KDL.4*, z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem *KDD.6* oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem *KDW.1*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dostępność komunikacyjna terenu MN.3 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.4*, z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami *KD.1*, *KDD.5* i *KDD.6* oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami [kdw], przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 4) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu;
- 5) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 stanowiska/1 budynek mieszkalny.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.1, ZP.2, ZP.3 przeznacza się pod zieleń urządzoną – publicznie dostępne parki samorządowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów ZP.1, ZP.2, ZP.3:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla ZP.1 i ZP.2 – nie mniejsza niż 50 % powierzchni każdego terenu,
 - b) dla ZP.3 – nie mniejsza niż 70 % powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, dróg (ścieżek) rowerowych,
 - b) placów, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zbiorników i cieków wodnych,
 - e) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
 - f) terenowych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, w szczególności boisk, placów do gier zespołowych lub mini golfa, kortów tenisowych – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3,
 - g) parkingów - na terenach ZP.1 i ZP.2 – parkingi ogólnodostępne, w tym służące obsłudze terenów U.1 i ZP.3;
 - 3) na terenie ZP.3 wyznacza się liniami podziału wewnętrznego teren oznaczony na rysunku planu symbolem [ws], pod lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych:
 - a) zbiornik dopuszcza się jako nadziemny lub podziemny,
 - b) powierzchnia zbiornika zgodna z potrzebami technologicznymi,
 - c) teren zbiornika naziemnego należy zagospodarować z użyciem rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających realizację zbliżoną do natury, przypominającą naturalny akwen wodny, w sposób zapewniający stały zalew wody, o wygładzonych skarpach brzegowych,
 - d) teren poza zbiornikiem zagospodarować zgodnie z ustaleniami jak dla terenu ZP.3;
 - 4) na terenie ZP.2, w odległości do 2 m od granicy planu zakazuje się:
 - a) sytuowania obiektów zagospodarowania, w tym obiektów małej architektury, za wyjątkiem ogrodzeń,
 - b) podwyższania poziomu terenu,
 - c) nasadzeń drzew;
 - 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów ZP.1, ZP.2, ZP.3:
- 1) dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych *KDL.3*, *KDD.3* oraz *KDZ.2*, graniczących odpowiednio z terenem;
 - 2) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – naziemne miejsca do parkowania, zlokalizowane:
 - a) dla terenu ZP.1 i ZP.2 – w ramach terenu,

- b) dla terenu ZP.3 – na terenach ZP.1 lub ZP.2, w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL. 3 lub klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.3;
- 3) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniejsza niż 1 miejsca na każde 2000 m² powierzchni terenów ZP.1, ZP.2, ZP.3.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZN/KX.1 i ZN/KX.2 przeznacza się pod publicznie dostępne ciągi piesze w zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów ZN/KX.1 i ZN/KX.2:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 70% powierzchni każdego terenu;
 - 2) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dróg (ścieżek) rowerowych,
 - c) placów, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - d) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych;
 - 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych KDL.1, KDL.2 oraz KDD.1, graniczących odpowiednio z terenem.

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.1, przeznacza się pod drogę publiczną klasy głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDG.1:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) dodatkowe jezdnie wraz z placami do zawracania, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów graniczących z drogą – lokalizowane wg potrzeb;
- 3) chodniki obustronne;
- 4) ścieżka rowerowa dwukierunkowa;
- 5) zakazuje się lokalizowania stanowisk postojowych;
- 6) przystanki komunikacji miejskiej sytuowane w zatokach;
- 7) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą - zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ.1, KDZ.2 i KDZ.3, przeznacza się pod drogi publiczne klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDZ.1, KDZ.2 i KDZ.3:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) chodniki obustronne;
- 3) ścieżka rowerowa dwukierunkowa;
- 4) zakazuje się lokalizowania stanowisk postojowych;
- 5) przystanki komunikacji miejskiej sytuowane w zatokach;
- 6) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą - zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4 i KDL.5 przeznacza się pod drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4 i KDL.5:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) chodniki obustronne;
- 3) dla terenu KDL.3 – ścieżka rowerowa dwukierunkowa - po południowej stronie jezdni;
- 4) dla terenu KDL.4 – ścieżka rowerowa dwukierunkowa - po północnej stronie jezdni;
- 5) dla terenów KDL.1, KDL.2, KDL.5 – dopuszcza się lokalizowanie ścieżki rowerowej;
- 6) przystanki komunikacji miejskiej sytuowane w zatokach;

- 7) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą - zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5 i KDD.6 przeznacza się pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m;
 - 2) chodniki obustronne;
 - 3) dla terenu KDD.1 – plac do zawracania samochodów osobowych – o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m;
 - 4) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą – zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.1, KDW.2, KDW.3 przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m;
 - 2) dla terenów KDW.2 i KDW.3 – place do zawracania samochodów osobowych – o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m;
 - 3) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
 - 4) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą – zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem W.1 przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wodociągową – pompownię wody.

2. Zasady zagospodarowania terenu W.1:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,35;
 - 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 4,0 m;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) pompownia wody – jednokondygnacyjny budynek lub obiekt kontenerowy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²,
 - b) zbiorniki wody o łącznej pojemności do 100 m³;
 - 7) geometria dachu budynku pompowni – stropodach lub dach zielony.
3. Teren W.1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu W.1 – dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.3.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem K.1 przeznacza się pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną – przepompownię ścieków.

2. Zasady zagospodarowania terenu K.1:
 - 1) teren niezagospodarowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;
 - 2) forma obiektu dostosowana do potrzeb technologicznych obiektów infrastruktury.
3. Teren K.1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu K.1: dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.3.

§ 31. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E.1 przeznacza się pod infrastrukturę techniczną energetyczną – stacja trafo.

2. Zasady zagospodarowania terenu E.1:

- 1) teren niezagospodarowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;
- 2) forma obiektu dostosowana do potrzeb technologicznych obiektów infrastruktury.
3. Teren E.1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.1: dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.2 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.6.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009
na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II został opracowany na podstawie uchwały nr LVIII/964/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2009 r. (z późn. zm.). Plan miejscowy podjęto w celu określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dotychczas niezabudowanych, uprawianych rolniczo, w dostosowaniu do potrzeb rozwoju miasta, a także w celu zabezpieczenia terenów pod ważne dla tej części miasta cele publiczne.

Plan opracowywany jest etapowo. Pierwszy etap, oznaczony jako część I, uchwalony został przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019. Niniejsza uchwała obejmuje drugi etap oznaczony jako część II. Jest to obszar obejmujący teren o powierzchni około 55,09 ha, położony w zachodniej części miasta, na osiedlu Przybyszówka oraz osiedlu Franciszka Kotuli, w rejonie ulic: Wołyńskiej, Słoneczny Stok, Błogosławionej Karoliny, Potokowej i Dynowskiej.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi rozwijającego się miasta, w projekcie planu wskazano tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej intensywnie powstającej w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. tereny dla realizacji usług publicznych i komercyjnych. Uzupełniono je o tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe. Zabezpieczono również tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego w postaci dróg publicznych, o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, zapewniając tym samym niezbędną dostępność komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz powiązania z istniejącym miejskim układem drogowym i infrastrukturą społeczną zlokalizowaną w sąsiedztwie.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Kierunki zagospodarowania tej części miasta określone w Studium to, w szczególności: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i jednorodziną, usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne, drogi publiczne, zieleń urządzone oraz tereny infrastruktury technicznej.

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także zapisów 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

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. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. W terminach określonych w ustawie, wpłynęły uwagi, które zostały

rozpatrzone Zarządzeniami Prezydenta Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostały przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia.

Szczegółowy opis procedury sporządzania projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej, zasadne jest uchwalenie projektu planu.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009
na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11)*

Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art.
1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu, w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących procedury planistycznej oraz w zakresie wynikającym z przepisów 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, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LVIII/964/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie (z późn. zm.).

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 (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W dniu 2 września 2009 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, a także poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Wnioski, które wpłynęły w wyznaczonym terminie, tj. do 23 września 2009 r., zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 14 października 2009 r. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski zainteresowanych osób, złożone po terminie, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu. W czasie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu planu.

Z uwagi na pilną potrzebę uchwalenia planu, w celu zabezpieczenia terenu pod trasę drogi publicznej lokalnej przed zabudową, na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy, postanowiono o procedowaniu planu etapowo. Pierwszy etap, tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019.

Drugim etapem objęto obszar o powierzchni około 55,09 ha, położony w rejonie ulic: Wołyńskiej, Słoneczny Stok, Błogosławionej Karoliny, Potokowej i Dynowskiej.

W dniu 27 maja 2020 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II został przedstawiony Miejskiej

Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po uzyskaniu pozytywnej opinii projekt został poddany dalszej procedurze opiniowania i uzgadniania przez pozostałe wymagane ustawą instytucje i organy. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Ks. Jałowego 23, w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 4 września 2020 r. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy ukazało się w dniu 30 lipca 2020 r. w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Na dzień 19 sierpnia 2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 18 września 2020 r., wpłynęło 21 pism z uwagami dotyczącymi przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Zarządzeniem Nr VIII/1004/2020 z dnia 9 października 2020 r., Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu. Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag, wraz z uzasadnieniem, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Pomimo, że wszystkie uwagi zostały rozpatrzone negatywnie, dwie z nich można było uwzględnić częściowo poprzez doprecyzowanie zapisów, co wymagało wprowadzenia stosownych zmian w ustaleniach projektu planu. Zmiany dotyczyły:

1) doprecyzowania zasad lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach:

- [kx.1] – przeznaczonym pod ciąg pieszy w formie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej oraz
- [kx.2] – przeznaczonym pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej,

wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w granicach terenu U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową, poprzez wprowadzenie w §13 ust. 2 pkt 1 lit. b i c projektu uchwały zapisu dopuszczającego lokalizację kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

2) zmiany ustaleń dotyczących zasad udziału funkcji usługowych na terenach oznaczonych symbolami: MW-U.1 i MW-U.2, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, zawartych w §17 ust. 2 pkt 1 i §18 ust. 2 pkt 1 projektu uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po wprowadzeniu ww. zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę formalno-prawną projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, w dniach od 5 listopada 2020 r. do 4 grudnia 2020 r. w zakresie wprowadzonych zmian, tj. zmian w §13 ust. 2 pkt 1 lit. b i c (dopuszczenie kondygnacji podziemnych) oraz §17 ust. 2 pkt 1 i §18 ust. 2 pkt 1 (zmiany w zakresie usług) projektu uchwały.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy ukazało się w dniu 27 października 2020 r. w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Na dzień 10 listopada 2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 18 grudnia 2020 r., wpłynęło 5 pism z uwagami dotyczącymi przyjętych w projekcie planu ustaleń.

Uwagi złożone w wyznaczonym terminie zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VIII/1135/2021 z dnia 7 stycznia 2021 r., które zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa. Większość uwag złożonych po II wyłożeniu nie dotyczyła zakresu tego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

Wszystkie nieuwzględnione uwagi (z I i II wyłożenia) przekazuje się Radzie Miasta Rzeszowa.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art. 1 ust. 3

W trakcie sporządzania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym zakresie uwzględnić złożone do planu wnioski i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla. W projekcie planu wskazano zatem nie tylko tereny pod zabudowę mieszkaniową, ale również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej intensywnie powstającej w bezpośrednim sąsiedztwie. Zabezpieczono tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego w postaci dróg publicznych, o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, zapewniając tym samym niezbędną dostępność komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz powiązania obszaru z istniejącym i projektowanym miejskim układem drogowym, a także infrastrukturą społeczną zlokalizowaną w sąsiedztwie. Wskazano tereny dla realizacji usług publicznych i komercyjnych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i decydujących o jakości życia. Tereny zabudowy uzupełniono o tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe.

Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do problematyki ustaleń planu, występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Obszar objęty planem położony jest na osiedlu Przybyszówka, graniczy od północy z osiedlem Fr. Kotuli. Obszar objęty projektem planu jest w większości niezabudowany, zajęty przez uprawy rolne oraz odłogi. Zabudowa występuje w południowej jego części, przy ul. Potokowej. Jest to zabudowa jednorodzinna i niska zabudowa wielorodzinna. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu intensywnie postępuje ruch budowlany. Zagospodarowanie odbywa się w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Od strony północnej, na południe od. ul. Błogosławionej Karoliny w szybkim tempie powstaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości sięgającej 8 pięter oraz pojedyncze niewielkie obiekty usługowe dostępne z częściowo zrealizowanych ulic: Wołyńskiej i Dynowskiej. Nowe przeznaczenie wskazane w projekcie planu stanowi bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie.

W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Wyznaczono również, tereny pod niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, usługi. Projekt planu daje możliwość realizacji usług publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym: sportowo – rekreacyjnych, kultury, oświaty, nauki i administracji, służących mieszkańcom okolicznych osiedli i całego miasta, jak również zwartego kompleksu usług komercyjnych np. galerii usługowo-handlowej. Przyjęte ustalenia pozwalają na wykształcenie się zespołu zabudowy o charakterze centrum osiedlowego, zgodnie z kierunkami wskazanymi dla tego terenu w Studium.

Zabudowa istniejąca miała wpływ na parametry projektowanej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu. W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalono parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny, z uwzględnieniem istniejącego ukształtowania terenu.

Występujący w obszarze planu układ komunikacyjny jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. W projekcie planu wyznaczono niezbędne elementy do jego rozbudowy. Mają za zadanie zapewnienie dostępności komunikacyjnej do poszczególnych terenów jak i powiązanie ich z miejskim układem drogowym. Ustalono również niezbędne wskaźniki miejsc parkingowych, zapewniających realizację odpowiedniej ilości miejsc dla parkowania samochodów.

Ponadto w projekcie planu, wydzielono tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, a także tereny zieleni urządzonej, tj. publicznie dostępne parki samorządowe, niezbędne dla prawidłowej jakości życia przyszłych mieszkańców i użytkowników nowej zabudowy. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględni walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy i jej rozmieszczenie, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu i na obszarach sąsiednich.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w tym wodociągową, w zakresie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych oraz usługowych, zapewniając możliwość obsługi przyległych terenów.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych - w projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Kwestie dotyczące zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały zabezpieczone w projekcie planu. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena zagospodarowania terenów w kontekście uwarunkowań przyrodniczych, w tym: zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony. W celu ochrony środowiska wodnego obowiązuje wyposażenie całego obszaru w system kanalizacji deszczowej, poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci. Projekt planu przewiduje również lokalizację zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

Projekt planu zawiera również ustalenia mające na celu ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z użytkowaniem dróg. Nakazuje się zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie na obszary zabudowy mieszkaniowej. Ponadto wzdłuż planowanej drogi głównej projekt planu, w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej.

Na obszarze objętym projektem planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, przy czym nie dotyczy to obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W granicach projektu planu brak jest obszarów chronionych pod względem przyrodniczym. Położony jest w znacznej odległości od obszarów objętych ochroną przyrodniczą, znajdujących się w granicach miasta. Nie prognozuje się, aby dopuszczone zagospodarowanie terenu objętego projektem planu powodowało niekorzystny wpływ na przedmiot ich ochrony.

W granicach projektu planu nie występują zbiorniki wód powierzchniowych i podziemnych, nie występują również udokumentowane ujęcia wód podziemnych oraz strefy ochronne ujęć i zbiorników wodnych. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego.

W granicach projektu planu nie występują tereny leśne.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach projektu planu występują stanowiska archeologiczne: Nr 1 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/74), Nr 2 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/75), Nr 3 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/76) oraz Nr 4 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/77) wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa. Projekt planu ustanawia strefy ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych.

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują inne tereny ani obiekty zabytkowe. Nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu, w szczególności przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zdrowie ludzi. Krótkotrwały charakter może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu

wynikającym z budowy obiektów kubaturowych, jak też dostawą materiałów na placie budowy. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dzięki czemu zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

Ustalenia projektu planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Zabezpieczenie osobom ze szczególnymi potrzebami dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie planu miejscowego nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu projektu zagospodarowania terenu.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego), ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Trasy wyznaczonych planu dróg kontynuują przebiegi dróg istniejących w najkorzystniejszym wariantcie, również z ekonomicznego punktu widzenia.

Również ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy, dostosowana co do charakteru istniejącej zabudowy w sąsiedztwie i uwarunkowań terenu, jednocześnie uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez efektywne zagospodarowanie i wykorzystanie terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu wzięto pod uwagę strukturę własnościową gruntów. Struktura ta determinuje niejednokrotnie przeznaczenie terenów.

Tereny stanowią w większości własność prywatną, w formie długich wąskich działek. Struktura własności jest bardzo rozdrobniona. Duży kompleks terenów stanowi własność Skarbu Państwa - Krajowego Zasobu Nieruchomości, o powierzchni około 25 ha zlokalizowany w środkowej części obszaru. Udział własności miasta jest nieznaczny i ogranicza się do terenów przewidzianych pod drogi publiczne (ul. Wołyńska, ul. Dynowska i ul. Wyspiańskiego). Stopniowo wykupywane są grunty w rejonie opracowywanego planu przez inwestorów realizujących zabudowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Tereny przeznaczone w projekcie planu pod: usługi publiczne, zieleń urządzoną – publicznie dostępne parki samorządowe oraz infrastrukturę techniczną, w tym drogi publiczne, w pierwszej kolejności wyznaczano na gruntach Krajowego Zasobu Nieruchomości (Skarb Państwa). Ze względu na konieczność zachowania prawidłowej geometrii dróg oraz ciągłości powiązań komunikacyjnych, ingerencja w grunty prywatne była konieczna. Ich realizacja będzie wymagać od Gminy Miasto Rzeszów wykupu nieruchomości na ten cel przeznaczonych.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic, które nie wniosły uwag do projektu planu.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Wyznaczono również, tereny pod niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania, usługi. Projekt planu daje możliwość realizacji funkcji publicznych o charakterze ponadlokalnym i lokalnym: sportowo – rekreacyjnych, kultury, oświaty, nauki i administracji, służących mieszkańcom okolicznych osiedli i całego miasta, jak również zwartego kompleksu usług komercyjnych np. galerii usługowo-handlowej.

Ponadto w projekcie planu, wydzielono tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych w zieleni naturalnej tj. ciągi piesze, pieszo-rowerowe oraz tereny zieleni urządzonej, tj. publicznie dostępne parki samorządowe, co przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców i użytkowników nowej zabudowy. Przestrzenie te będą pełnić funkcję rekreacyjną, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wskazane w projekcie planu drogi publiczne zapewnią prawidłowy układ komunikacyjny tej części osiedla. Stanowiąc będą właściwą obsługę komunikacyjną nowej zabudowy w granicach objętych przedmiotowym planem a także przyczynią się do poprawy funkcjonowania terenów sąsiednich.

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Teren objęty projektem planu położony jest na dynamicznie i intensywnie rozwijającym się osiedlu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. W ślad za zabudową postępuje rozbudowa infrastruktury technicznej i układu drogowego. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu występują drogi, w których zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Projekt planu zakłada rozbudowę komunikacji kołowej poprzez utworzenie systemu dróg publicznych, w których możliwe będzie prowadzenie transportu zbiorowego. Zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na podstawie projektu planu, przy równoczesnej realizacji planowanych dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej, umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. W obszarze planu przewidziano lokalizację zabudowy usługowej o charakterze publicznym i komercyjnym, która uzupełnia program usługowy tej części miasta. W sąsiedztwie obszaru planu, przy ul. Bł. Karoliny, zlokalizowany jest zespół oświatowy (szkoła, przedszkole, żłobek). Taka lokalizacja usług ma także wpływ na ograniczenie transportochłonności. Projekt planu zakłada utworzenie systemu zieleni urządzonej oraz rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 28 sierpnia 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXIII /1465/2018 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014 – 2017.

We wnioskach końcowych „Wyników analizy oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 - 2017” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów

miejscowych.”. Zgodnie z „Założeńmi wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, „przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się:

- 1) przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń);
- 3) przygotowania planistycznego terenów:
 - jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,
 - pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,
 - pod inwestycje celu publicznego,
 - dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - dla obszarów przestrzeni publicznej,
 - dla obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,
 - dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony;
- 4) potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej;
- 5) możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu.”

Projekt planu spełnia warunki pkt 2 i pkt 3 tiret pierwsze, drugie i trzecie oraz pkt 4 co wynika z niniejszego uzasadnienia.

Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”.

Na obszarze objętym projektem planu, przewiduje się duże wydatki gminy z tytułu realizacji zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów. Skutki finansowe uchwalenia planu wynikają z konieczności wykupu gruntów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego oraz budowy infrastruktury technicznej i drogowej, niezbędnych dla rozwijającej się tej części miasta. Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, pozwoli na uzyskanie pozytywnych efektów przestrzennych i społecznych dla tej części osiedla i miasta.

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości oraz sytuacji, w której korzystanie z nieruchomości lub ich części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone na skutek uchwalenia planu.

W wyniku uchwalenia planu przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości, związanych ze zwiększeniem wartości nieruchomości.

Nie przewiduje się wystąpienia wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych ani wpływów z opłat od czynności cywilnoprawnych.

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
Dnia 26 stycznia 2021 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz 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.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 stycznia 2021 r.
Zalacznik4.gml
(Dokument elektroniczny GML/XML)**

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

