

Uchwała Nr LXXVIII/1724/2023
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018
pomiędzy ul. Przemysławą i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie.

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 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, 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.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysławą i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie, zwany dalej planem.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni ok. 16,93 ha, położony pomiędzy ul. Zawiszy Czarnego, ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty oraz ul. Przemysławą, na osiedlu Zawiszy Czarnego w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – o powierzchni ok. 4,12 ha;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej – o powierzchni ok. 0,30 ha;

- 3) U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o powierzchni ok. 0,74 ha;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej – o powierzchni ok. 0,70 ha;
- 5) U-UC-P – teren zabudowy usługowej lub obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub obiektów produkcyjnych lub składów i magazynów – o powierzchni ok. 2,96 ha;
- 6) U-P – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych – o powierzchni ok. 3,74 ha;
- 7) U-P_{SM} – tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych lub składów i magazynów – o powierzchni ok. 2,84 ha;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych – o powierzchni ok. 0,93 ha;
- 9) KX/KD – teren ciągu pieszo-jezdnego – o powierzchni ok. 0,06 ha;
- 10) E – teren elektroenergetyki – o powierzchni ok. 0,54 ha.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie kwadratowym, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie przeznaczenia.

4. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się formą architektoniczną, w szczególności: kolorem, fakturą lub ukształtowaniem elewacji;
- 2) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2022-07 „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 3) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne spełniające funkcje użytkowe budynków takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt 3, w tym: schodów, ramp, balkonów, gzymsów, zadaszeń itp.;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię:
 - a) w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 3, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej,
 - b) którą można przekroczyć takimi nadziemnymi częściami obiektów, o których mowa w pkt 3 jak: schody, rampy, tarasy, balkony, gzymsy, zadaszenia;
- 6) nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości (10, 12, 12/15, 18 lub 25) – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię wprowadzającą ograniczenia w lokalizacji zabudowy, o których mowa w pkt 4 lub 5 oraz ograniczenia dla lokalizacji budynków o określonej maksymalnej wysokości (wyrażonej w m) wskazanej symbolem cyfrowym na symbolu linii;
- 7) terenie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni, stanowiący przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;
- 8) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć minimalną liczbę miejsc do parkowania określoną dla terenu w dostosowaniu do jego przeznaczenia i rodzaju obiektu, w tym

miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, wyrażoną w poniższej tabeli:

TABELA WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH					
Lp.	Rodzaj obiektu	Podstawa wskaźnika	Wskaźnik liczby miejsc postojowych	Wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów	
1	BUDYNKI MIESZKALNE				
1_1	MN – budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie / lokal mieszkalny	min. 2	Nie ustala się	
1_2	MW – budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie / lokal mieszkalny	1,2-1,5	min. 1	
2	BUDYNKI USŁUGOWE				
2_1	usługi handlu	30 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 1	
2_2	usługi handlu wielkopowierzchniowego (handel o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²)	100 m ² pow. sprzedaży	min. 5	min. 0,5	
2_3	usługi rzemieślnicze i inne				
	2_3_1	usługi motoryzacyjne	1 stanowisko naprawcze	1-2	min. 1
	2_3_2	innych usług	100 m ² pow. użytkowej	1-2	min. 1
2_4	usługi turystyki				
	2_4_1	pensjonaty, hotele, hostele	1 pokój	min. 0,5	min. 1
	2_4_2	gastronomia	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 10	min. 1
2_5	usługi zdrowia i pomocy społecznej				
	2_5_1	szpitale, kliniki, hospicja	100 łózek	min. 25	min. 1
	2_5_2	przychodnie, gabinety lekarskie i inne	10 gabinetów	min. 5	min. 1
	2_5_3	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
	2_5_4	domy stałego pobytu dla osób starszych	100 łózek	min. 7	min. 1
2_6	usługi nauki i edukacji				
	2_6_1	żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe	1 oddział i 1 obiekt	1-2 na oddz. + 3 kiss&go na 1 obiekt	min. 30 tylko dla szkół podstawowych
	2_6_2	średnie, policealne, wyższe i pomaturalne	100 miejsc dydaktycznych	min. 10	min. 10
2_7	usługi kultury i rozrywki				
	2_7_1	teatry, kina, sale koncertowe	100 miejsc siedzących	min. 15	min. 10
	2_7_2	biblioteki i domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 10
	2_7_3	sale wystawowe, muzea, itp.	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 10	min. 10
	2_7_4	inne	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 10
2_8	usługi kultu religijnego	1000 m ² pow. użytkowej	min. 15	min. 10	
2_9	usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego	100 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 1	
2_10	usługi administracji	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1	
2_11	usługi biurowe	40 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 1	
3	BUDYNKI PRODUKCYJNE				
3_1	produkcja przemysłowa: zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 25	min. 10	
3_2	składy i magazyny	100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min. 25	min. 10	
4	KOMUNIKACJA				
4_1	stacje paliw, w tym oferujące inne usługi poza sprzedażą paliw (handel, gastronomia)	100 m ² pow. użytkowej funkcji towarzyszącej	min. 2	Nie ustala się	

W obrębie wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów użytkowanych przez osoby zaopatrzone w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 – jeżeli liczba stanowisk wynosi 3-15,
- 2 – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, U/MW, 1U, 2U, 3U, 2U-P, 1U-P_{SM}, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zabudową wskazaną w planie oraz towarzyszących im garaży, parkingów lub zespołów parkingów.

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

- 1) ustala się możliwość lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji 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) obiekty sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, w szczególności wzdłuż granic działek, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się przebudowę (w tym skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych), zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 6) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 63 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm, rurociągi tłoczne o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 90 mm;
- 8) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 160 mm;
- 9) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 40 mm;
- 10) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 20 mm;
- 11) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN, wraz z liniami zasilającymi SN i nN;
- 12) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 13) dopuszcza się odnawialne źródła energii:
 - a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 125 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) z terenów komunikacji i parkingów – poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) z pozostałych terenów – wody opadowo-roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, poprzez retencję lub infiltrację w przypadku braku możliwości, dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej lub
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub
 - b) z odnawialnych źródeł energii, w szczególności:
 - instalacji fotowoltaicznych,
 - magazynów energii.

3. W strefie oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dopuszczalnych odległości, poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

4. Ustalone w przepisach szczegółowych uchwały zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacji transformatorowych, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowania tych urządzeń.

§ 7.1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej lub produkcyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 8. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacyjnego:

1. System komunikacji w granicach obszaru planu tworzą:
 - 1) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
 - 2) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku symbolem KX/KD;
 - 3) dojścia i dojazdy wydzielone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone na rysunku planu symbolami [kdx].
2. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta:
 - 1) od strony południowej oraz zachodniej – z ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty oraz ul. Przemysłową;
 - 2) od strony wschodniej – z ul. Zawiszy Czarnego oraz ul. Podgórką.

§ 9. 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

§ 10. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenach 1MN i 2MN:

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 2) na terenach 1MN i 2MN wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [kdx], do zagospodarowania pod dojścia i dojazdu, przy czym:
 - a) dopuszcza się korektę ich przebiegu w stosunku do przebiegu określonego na rysunku planu do 2 m w każdą stronę linii podziału wewnętrznego, z zachowaniem ich szerokości i ciągłości,
 - b) dopuszcza się korektę lokalizacji placu manewrowego wskazanego na zakończeniu terenu [kdx] w dostosowaniu do realizowanego zagospodarowania i podziałów na działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej.

3. Parametry zabudowy na terenach 1MN i 2MN:

- 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20° do 40° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach 1MN i 2MN:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 ha;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 12 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ul. Zawiszy Czarnego lub dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDW lub 4KDW lub części terenu wydzielonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych na rysunku planu symbolem [kdx], do zagospodarowania pod dojścia i dojazdu – prostopadle lub równoległe lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej na terenach 1MN i 2MN:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego bezpośrednio lub poprzez:
 - a) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDW lub 4KDW,
 - b) części terenu wydzielone liniami podziału wewnętrznego, oznaczone na rysunku planu symbolem [kdx], do zagospodarowania pod dojścia i dojazdu,
 - c) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KX/KD lub
 - d) niewyznaczone na rysunku planu indywidualne dojścia i dojazdy;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 11. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;

- 2) usług wymagających otwartego eksponowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania na terenie MN-U:
 - 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dla tych fragmentów budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę.
 3. Parametry zabudowy na terenie MN-U:
 - 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m, z dopuszczeniem lokalnego jej zwiększenia do 11 m w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków o tej wysokości;
 - 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20° do 40° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°;
 - 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych.
 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MN-U:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ul. Zawiszy Czarnego lub dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDW lub 4KDW – prostopadłe lub równoległe lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej na terenie MN-U:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego bezpośrednio lub poprzez:
 - a) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDW lub 4KDW,
 - b) niewyznaczone na rysunku planu indywidualne dojścia i dojazdy;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
 - 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 12. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;
 - 2) usług wymagających otwartego eksponowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW:
 - 1) na terenie U/MW wydziela się linią podziału wewnętrznego część terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [mw], na którym dopuszcza się zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie na terenie, o którym mowa w pkt 1;

- 3) w zabudowie, o której mowa w pkt 1 na kondygnacji parteru dopuszcza się usługi, w zakresie: handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia i pomocy społecznej, sportu, kultury i rozrywki, rzemiosła, administracji oraz biurowe;
- 4) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu oznaczonej symbolem [mw] nakazuje się zagospodarowanie pod zielenią urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji fragment jej powierzchni – nie mniejszy niż $0,2 \text{ m}^2/1,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkania w zabudowie wielorodzinnej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości (10, 12 lub 12/15) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) powierzchnia zabudowy:
 - a) dla zabudowy usługowej - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust. 2 pkt 1 – nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,5;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust. 2 pkt 1 – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) budynki w pierwszej linii zabudowy nakazuje się sytuować licem ściany równoległe do osi dróg publicznych: ul. Zawiszy Czarnego lub ul. Podgórskiej, przy której sytuowany jest budynek.

3. Parametry zabudowy terenu U/MW:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie mniejsza niż 8 m,
 - b) nie większa niż:
 - 10 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 10, wskazanej na rysunku planu,
 - 12 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12, wskazanej na rysunku planu,
 - 12 m, dla zabudowy usługowej lub 15 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12/15, wskazanej na rysunku planu;
- 2) gabaryty obiektów:
 - a) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla zabudowy usługowej lub 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 10, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12, wskazanej na rysunku planu,
 - c) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne dla zabudowy usługowej lub 4 kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12/15, wskazanej na rysunku planu;
- 3) geometria dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U/MW:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,2 ha, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na terenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1;
 - 3) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 30 m;
 - 4) położenie granic działki w stosunku do pasów drogowych: ul. Zawiszy Czarnego lub ul. Podgórskiej – 90° (\pm 5°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U/MW:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego lub ul. Podgórskiej;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
 - 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – teren zabudowy usługowej, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 2) usług wymagających otwartego eksponowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 1U:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

3. Parametry zabudowy terenu 1U:

- 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 20° do 40° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 1U:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 45 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – 90° (\pm 5°).

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1U:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 14. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – teren zabudowy usługowej, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 2) usług wymagających otwartego eksponowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 2U:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jeżeli istniejące zagospodarowanie nie spełnia parametru określonego w lit. a, to na skutek zmiany zagospodarowania działki powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

3. Parametry zabudowy terenu 2U:

- 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m z dopuszczeniem lokalnego jej zwiększenia do 11 m w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków o tej wysokości;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych;
- 5) dla tych fragmentów budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę.

4. Teren 2U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 2U:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego bezpośrednio lub poprzez część terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego na rysunku planu symbolem [kdx], do zagospodarowania pod dojścia i dojazdy;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 15. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U – teren zabudowy usługowej, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 2) usług wymagających otwartego eksponowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 3U:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jeżeli istniejące zagospodarowanie nie spełnia parametru określonego w lit. a, to na skutek zmiany zagospodarowania działki powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.

3. Parametry zabudowy terenu 3U:

- 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m z dopuszczeniem lokalnego jej zwiększenia do 11 m w przypadku rozbudowy lub przebudowy istniejących budynków o tej wysokości;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych;
- 5) dla tych fragmentów budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 3U:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U-UC-P – teren zabudowy usługowej lub obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² lub obiektów produkcyjnych lub składów i magazynów, przy czym zakazuje się:

- 1) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) usług edukacji takich jak przedszkola, szkoły podstawowe;
- 3) usług w zakresie wychowania i opieki nad dziećmi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U-UC-P:

- 1) na terenie U-UC-P wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną na rysunku planu symbolem [zi], do zagospodarowania pod zieleń izolacyjną;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości (12, 18 lub 25) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - b) nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

- 6) dla budynków, zlokalizowanych wzdłuż ul. Przemysłowej nakazuje się lokalizację i akcentowanie wejść głównych od strony tej ulicy, przy czym nakaz ten nie dotyczy obiektów magazynowych, hal produkcyjnych.

3. Parametry zabudowy terenu U-UC-P:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 12 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie większa niż 18 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 18, wskazanej na rysunku planu,
 - c) nie większa niż 25 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 25, wskazanej na rysunku planu;
- 2) gabaryty obiektów:
 - a) nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 18, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 25, wskazanej na rysunku planu;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5° lub
 - b) dachy szedowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25°,
 - c) dachy o przekroju łuku, stanowiącym wycinek koła lub elipsy mniejszy niż 40% ich obwodu;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian atykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U-UC-P:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej od strony drogi publicznej – nie mniejsza niż 40 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ul. Przemysłowej lub drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – 90° ($\pm 5^\circ$) lub zgodnie z kierunkiem lub w układzie prostopadłym do istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U-UC-P:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Przemysłowej bezpośrednio lub z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 2) składów, produkcji wymagającej otwartego składowania lub usług wymagających otwartego eksponowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku;

- 3) funkcji magazynowej nie związanej z funkcją podstawową (usługową lub produkcyjną);
- 4) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) usług edukacji takich jak przedszkola, szkoły podstawowe;
- 6) usług w zakresie wychowania i opieki nad dziećmi.

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

- 1) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości (18 lub 25) – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązująca linia zabudowy, w tym obowiązująca linia zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości (18 lub 25) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - b) nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej;
- 5) obiekty o funkcji magazynowej należy lokalizować w drugiej linii zabudowy;
- 6) kształtując gabaryty i formę obiektów zlokalizowanych wzdłuż ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty i ul. Przemysłowej należy lokalizować i akcentować wejście główne od strony tych ulic oraz w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem wykształcić akcent architektoniczny;
- 7) dla tych fragmentów budynków istniejących, które zlokalizowane są poza obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę.

3. Parametry zabudowy terenu 1U-P:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 18 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 18, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie większa niż 25 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 25, wskazanej na rysunku planu;
- 2) gabaryty obiektów:
 - a) nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 18, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 25, wskazanej na rysunku planu;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°,
 - c) dachy o przekroju łuku, stanowiącym wycinek koła lub elipsy mniejszy niż 40% ich obwodu;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem obiektów o funkcji magazynowej zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy oraz urządzeń antenowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 1U-P:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych – nie mniejsza niż 30 m;

- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasów drogowych: ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty, ul. Przemysłowej, ul. Zawiszy Czarnego lub drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW – $90^\circ (\pm 5^\circ)$ lub zgodnie z kierunkiem lub w układzie prostopadłym do istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1U-P:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty poprzez dodatkową jezdnię zlokalizowaną w jej pasie drogowym lub z ul. Przemysłowej, ul. Zawiszy Czarnego bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, przy czym zakazuje się:

- 1) zakładów naprawczych pojazdów mechanicznych, lakierni, stacji paliw, myjni samochodowych;
- 2) składów, produkcji wymagającej otwartego składowania lub usług wymagających otwartego ekspozowania lub przechowywania towarów, np. żwiru, piasku;
- 3) funkcji magazynowej nie związanej z funkcją podstawową (usługową lub produkcyjną);
- 4) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) usług edukacji takich jak przedszkola, szkoły podstawowe;
- 6) usług w zakresie wychowania i opieki nad dziećmi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 2U-P:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - b) nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej.

3. Parametry zabudowy terenu 2U-P:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5° ;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian atykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem obiektów o funkcji magazynowej zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy oraz urządzeń antenowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 2U-P:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,07 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej od strony drogi wewnętrznej – nie mniejsza niż 10 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW – zgodnie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu 2U-P powiązane z zagospodarowaniem terenu 1U-P_{SM} lub 2U-P_{SM} przy zachowaniu ustaleń planu dla każdego z poszczególnych terenów.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 2U-P:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P_{SM} – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych lub składów i magazynów, przy czym zakazuje się:

- 1) stacji paliw i myjni samochodowych;
- 2) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) usług edukacji takich jak przedszkola, szkoły podstawowe;
- 4) usług w zakresie wychowania i opieki nad dziećmi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 1U-P_{SM}:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - b) nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów.

3. Parametry zabudowy terenu 1U-P_{SM}:

- 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;
- 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian atykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 1U-P_{SM}:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej od strony drogi publicznej – nie mniejsza niż 30 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW – 90° (± 5°) lub zgodnie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu 1U-P_{SM} powiązane z zagospodarowaniem terenu 2U-P lub 2U-P_{SM} przy zachowaniu ustaleń planu dla każdego z poszczególnych terenów.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1U-P_{SM}:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;

- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P_{SM} – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych lub składów i magazynów, przy czym zakazuje się:

- 1) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) usług edukacji takich jak przedszkola, szkoły podstawowe;
- 3) usług w zakresie wychowania i opieki nad dziećmi.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu 2U-P_{SM}:

- 1) na terenie 2U-P_{SM} wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną na rysunku planu symbolem [zi], do zagospodarowania pod zieleń izolacyjną;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości (12 lub 18) – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,05 i nie większa niż 1,5;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
 - b) nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 6) dla tych fragmentów budynków istniejących, które zlokalizowane są poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę.

3. Parametry zabudowy terenu 2U-P_{SM}:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 12 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie większa niż 18 m – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 18, wskazanej na rysunku planu;
- 2) gabaryty obiektów:
 - a) nie więcej niż 3 kondygnacji nadziemnych – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 12, wskazanej na rysunku planu,
 - b) nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych – na obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków o określonej maksymalnej wysokości oznaczonej symbolem 18, wskazanej na rysunku planu;
- 3) geometria dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25° i symetrycznych spadkach lub
 - b) dachy płaskie (stropodachy), o nachyleniu połaci do 5°,
 - c) dachy szedowe, o nachyleniu połaci od 5° do 25°;
- 4) nakazuje się zasłonięcie urządzeń technicznych usytuowanych na dachu płaskim budynku, przez stosowanie ścian attykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, z wyłączeniem urządzeń antenowych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie 2U-P_{SM}:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych – nie mniej niż 30 m;

- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ul. Przemysłowej lub dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 3KDW lub 4KDW – 90° (± 5°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu 2U-P_{SM} powiązane z zagospodarowaniem terenu 2U-P lub 1U-P_{SM} przy zachowaniu ustaleń planu dla każdego z poszczególnych terenów.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 2U-P_{SM}:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Przemysłowej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDW lub z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 2) wskaźnik miejsc parkingowych – w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania – zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8;
- 3) miejsca do parkowania należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;
- 2) plac do zawracania samochodów o wymiarze nie mniejszym niż 12 x 12 m.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu 4KDW:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;
- 2) chodniki – co najmniej jednostronny;
- 3) plac manewrowy o wymiarze nie mniejszym niż 20 x 20 m;
- 4) na terenie dopuszcza się lokalizowanie stanowisk postojowych.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KD – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Zasady zagospodarowania terenu KX/KD – teren zagospodarować jako publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszo-jezdny.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E – teren elektroenergetyki.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu E:

- 1) teren należy zagospodarować pod urządzenia elektroenergetyczne – główny punkt zasilający;
- 2) forma obiektów i wysokość dostosowana do potrzeb technicznych;
- 3) teren niezagospodarowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą infrastrukturę komunikacyjną – należy zagospodarować pod zieleni urządzoną.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie E – teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E – dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej – z ul. Zawiszy Czarnego poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 25. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXXII/505/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 137/8/2006

w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego – 1 w Rzeszowie (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2018 r., poz. 3755 z późn. zm.) w części objętej niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

UZASADNIENIE
do uchwały Nr LXXVIII/1724/2023
Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy
ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr LX/1411/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 19 czerwca 2018 r. (z późn. zm.).

Obszar objęty projektem planu zajmuje powierzchnię ok. 16,93 ha. Położony jest w południowo- zachodniej części miasta, na osiedlu Zawiszy Czarnego w Rzeszowie.

Na większości w/w obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego – 1 w Rzeszowie, uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXII/505/2008 z dnia 29 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podka. z 2018 r. poz. 3755, z późn. zm.). Zgodnie z obowiązującym planem, obszar przeznaczony jest pod: zabudowę usługową lub produkcyjną, zabudowę mieszkaniową, infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

Celem uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania nowego planu, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie była aktualizacja ustaleń planu obowiązującego oraz poprawa warunków inwestowania na obszarze. Możliwe to jest poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniających nowe potrzeby i uwarunkowania dla terenów objętych granicami opracowania.

Plan ingeruje w dotychczasowe ustalenia planu obowiązującego jedynie w takim zakresie w jakim możliwe jest osiągnięcie zamierzonego celu. Projekt planu kontynuuje co do zasady kierunki jakie wytycza plan obowiązujący oraz istniejące zagospodarowanie. Plan nie zmienia w sposób istotny dotychczasowego prawa miejscowego a wprowadzone korekty nie mają charakteru zmian kardynalnych.

W planie, w szczególności:

- utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów – w niewielkim stopniu modyfikując ich zasięgi oraz parametry zabudowy i zagospodarowania w dostosowaniu do kontekstu przestrzennego,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- dopuszcza się na niewielkim fragmencie możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwała Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., 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 2022 r., poz. 503, 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. Nr 164, poz. 1587).

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

W związku z zakończeniem procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie uzasadnione jest jego uchwalenie.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018
pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.)*

Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z 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, dotyczą udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono je w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, z późn. zm.), określających procedurę planistyczną 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.), 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 przedmiotowego planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LX/1411/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 19 czerwca 2018 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie (zmienionej uchwałą Nr LXXVIII/1723/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r, korygującej granice planu do powierzchni ok. 16,93 ha).

Przystąpienie do opracowania planu jest odpowiedzią na potrzebę aktualizacji rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego – 1 w Rzeszowie (z późn. zm.), w celu poprawy warunków inwestowania.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym §12 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W dniu 8 sierpnia 2018 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – gazecie codziennej „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 31 sierpnia 2018 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły dwa wnioski. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 14 października 2022 r., a informacja o tym ukazała się w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa. Wpłynął również jeden wniosek nie dotyczący obszaru objętego opracowaniem.

Wszystkie wnioski od właściwych organów i instytucji zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

W dniu 27 października 2022 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu. Następnie projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r. W dniu 22 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 22 marca 2023 r. Do projektu planu oraz prognozy nie złożono uwag.

W trakcie przeprowadzania procedury opracowywania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym §12.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym zakresie uwzględnić złożone do planu wnioski i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z potrzebami ogólnymi, m.in. poprzez zarezerwowanie terenu pod publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszo-jezdny, zastosowanie gradacji wysokości zabudowy, wydzielenie terenów do zagospodarowania pod zielenią izolacyjną.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w znacznym stopniu w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego – 1 w Rzeszowie (z późn. zm.), w którym wskazano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną (w tym magazynową i składową), infrastrukturę komunikacyjną (kołową i pieszą) i infrastrukturę elektroenergetyczną (GPZ). Dla pozostałej części terenu zasady zagospodarowania określają ustalenia uzyskiwane w decyzjach o warunkach zabudowy.

Projekt planu kontynuuje idee planu obowiązującego. Utrzymuje dotychczasowe funkcje, tj. usługi, produkcję, składy i magazyny, a także zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Dotychczasowe przeznaczenie terenów uzupełnia się o dodatkowe funkcje: obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², a także w niewielkim zakresie zabudowę mieszkaniową wielorodziną. Przeznaczenie niektórych z terenów produkcyjno-usługowych rozszerzono o możliwość lokalizacji składów i magazynów. Projekt planu zmienia nieznacznie granice poszczególnych terenów, uaktualnia przyjęte dla nich zasady zabudowy i zagospodarowania, dostosowując je do aktualnych uwarunkowań, w szczególności w zakresie własności gruntów, istniejącego zagospodarowania oraz potrzeb inwestycyjnych.

Obszar objęty planem jest w przeważającej części zagospodarowany. Dla nowych inwestycji pozostaje ok. 30 % jego powierzchni. Istniejące zagospodarowanie miało istotny wpływ na parametry zabudowy i zasady zagospodarowania terenów przyjęte w projekcie planu miejscowego.

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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Transportu z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), 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 i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania mają na celu utrzymanie spójności w zakresie gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej. Dopuszczono ich przebudowę i rozbudowę, określono minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

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. W szczególności przepisy art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 884, z późn. zm.) dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej magistrali wodociągowej poprzez rozbudowywane przyłącza. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

Obszar planu jest bardzo dobrze skomunikowany, graniczy z istniejącymi drogami publicznymi: ul. Przemysławą, ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty, ul. Zawiszy Czarnego oraz ul. Podgóorską. Ponieważ teren jest powiązany z układem komunikacji miejskiej, a w sąsiedztwie planowany jest przystanek podkarpackiej kolei aglomeracyjnej, które zapewnią obsługę nowej zabudowy, w granicach projektu planu rezerwuje się jedynie teren niezbędny pod publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszo-jezdny oraz drogi wewnętrzne.

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 prowadzonych analiz były:

- stan środowiska oraz potencjalne zmiany przy braku realizacji ustaleń projektu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu,
- możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań na środowisko (w tym formy ochrony w sąsiedztwie) mogących być rezultatem ewentualnej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu objętego projektem planu,
- oddziaływania na poszczególne elementy środowiska z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu planu,
- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W następstwie realizacji rozbudowy dróg w bezpośrednim sąsiedztwie, opracowywany teren zyskał na znaczeniu w skali miasta, stymulując rozwój i realizację inwestycji. Celem planu jest uporządkowanie i aktualizacja podjętych w planie obowiązującym rozwiązań przestrzennych w dostosowaniu do potrzeb istniejącego stanu.

Nowo powstała zabudowa usługowo-produkcyjna oraz komunikacja mogą stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza. W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania, plan nakłada zakaz lokalizacji:

- zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, U/MW, 1U, 2U, 3U, 2U-P, 1U-PSM, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zabudową wskazaną w planie oraz towarzyszących im garaży, parkingów lub zespołów parkingów,

a także określa wykorzystanie źródeł energii cieplnej – indywidualne niskoemisyjne lub odnawialne źródła energii. Na terenach U-UC-P i 2U-PSM wydzielono część terenu do zagospodarowania pod zieleń izolacyjną, w celu odseparowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od możliwego negatywnego oddziaływania zabudowy usługowo-produkcyjnej oraz podniesienia walorów przestrzennych. Nie przewiduje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza.

W granicach planu nie wykazano występowania cieków powierzchniowych, ujęć wód podziemnych i powierzchniowych oraz ich stref ochronnych. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń odprowadzanych do środowiska wodno-gruntowego. Plan dopuszcza przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury sanitarnej i deszczowej dla odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych oraz wód opadowych.

Realizacja planu może przyczynić się do okresowego pogorszenia stanu środowiska, w wyniku niezbędnych na etapie inwestycyjnym: prac budowlanych, potrzeb transportu i składowania różnych materiałów oraz wykorzystania maszyn budowlanych i samochodów dostawczych. Na terenach dotąd niezagospodarowanych nastąpi zmiana ukształtowania powierzchni i utrata terenów biologicznie czynnych, jednakże zmiany te nie będą znaczące, ze względu na niewielkie deniwelacje oraz ustalone wskaźniki procentowego udziału terenów biologicznie czynnych, zapewniające odpowiednie standardy środowiska.

W granicach przedmiotowego planu brak występowania obiektów przyrodniczych, gatunków roślin oraz siedlisk objętych ochroną prawną, w myśl ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, z późn. zm.). Obszar opracowania położony jest poza obszarem Natura 2000. Brak występowania terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409).

Ze względu na wprowadzone w planie ww. ustalenia, w tym nakazy i zakazy, projekt planu ogranicza lub eliminuje negatywny wpływ na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak występowania dóbr kultury współczesnej, obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Brak występowania stref konserwatorskich i stanowisk archeologicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakazuje się lokalizacji:

- zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, U/MW, 1U, 2U, 3U, 2U-P, 1U-P_{SM}, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zabudową wskazaną w planie oraz towarzyszących im garaży, parkingów lub zespołów parkingów.

Na terenach U-UC-P i 2U-P_{SM} wydzielono część terenu do zagospodarowania pod zieleń izolacyjną, w celu odseparowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od możliwego negatywnego oddziaływania zabudowy usługowo-produkcyjnej.

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

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do, określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Teren przeznaczony pod zabudowę usługową i produkcyjną zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg, co umożliwia ich bezpośrednią dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, które mogą korzystać zarówno ze środków komunikacji publicznej jak i indywidualnego transportu. 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 i jego zmiany nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu projektu zagospodarowania terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, kontynuują założenia częściowo zrealizowanego już planu obowiązującego. Uwzględniono wnioski właścicieli działek w zakresie jakim nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawiają warunki inwestowania, w szczególności na terenach usługowych i produkcyjnych.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Przeważającą formą własności są grunty osób prywatnych i firm. Pozostałe tereny stanowią grunty Gminy Miasta Rzeszów. Struktura ta determinuje przeznaczenie i sposób ich zagospodarowania, które to umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek, a jednocześnie uwzględniają interes publiczny.

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.

art. 1 ust. 2 pkt 9

Ustalenia projektu planu nie naruszają potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania utrzymuje niezbędną ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługową, produkcyjną, komunikacyjną, w tym publiczną, tj. publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszo-jezdny oraz techniczną - GPZ.

art. 1 ust. 4 pkt 1

Obszar objęty planem jest przygotowany i predysponowany do zabudowy. Zlokalizowany jest na terenie, na którym intensywnie rozwija się zabudowa usługowa, produkcyjna i mieszkaniowa oraz bezpośrednio graniczy z drogami publicznymi od zachodu, południa i wschodu. Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Przy ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty i ul. Zawiszy Czarnego zlokalizowane są przystanki autobusowe, co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego. Przewiduje się w niedalekim sąsiedztwie terenu objętym planem przystanek kolei aglomeracyjnej.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Wzdłuż istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych zrealizowano co najmniej jednostronne chodniki, a także ścieżki rowerowe na ul. Przemysłowej i ul. Żołnierzy 9 Dywizji Piechoty jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej i rowerowej.

Komunikację pieszą i rowerową w granicach planu uzupełnią: publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KX/KD oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolem: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Na opracowywanym terenie występuje wykształcona zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych – zabudowa usługowa, produkcyjna i mieszkaniowa. Zrealizowane jednostkowo inwestycje przenikają się z terenami dotąd niezagospodarowanymi. Przyjęte w projekcie planu ustalenia wpisują się w kontekst przestrzenny obszaru poprzez zaktualizowane działania kontynuujące rozwiązania przestrzenne wskazane w planie obowiązującym. Realizacja nowych inwestycji zgodnie z ustaleniami projektowanego planu, w sposób zwarty, uzupełni istniejącą zabudowę.

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.

Według ww. uchwały, zgodnie z §2 ust. 2 pkt 3 lit. a tiret pierwsze, „stwierdza się w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potrzebę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przyczyn wynikających z przepisów prawa dla terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²”.

Ponadto zgodnie z „Załoženiami 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) przygotowanie planistyczne 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 ww. §2 ust. 2 pkt 3 lit. a tiret pierwsze, a także pkt 2 i pkt 3 tiret pierwsze, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych wskazuje, iż realizacja ustaleń planu miejscowego, przy przyjętych założeniach oraz w perspektywie 10 lat od jego uchwalenia i wejścia w życie, spowoduje dodatni wynik finansowy.

W granicach planu wyznacza się teren publicznego dostępnego samorządowego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KX/KD. Uchwalenie planu miejscowego będzie skutkowało poniesieniem przez Gminę Miasto Rzeszów ewentualnych wydatków związanych z wykupieniem części gruntów przeznaczonych na cel publiczny, a także jego realizacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Projekt oceniono pozytywnie pod względem ekonomicznym. Dodatni wynik finansowy daje podstawy do wnioskowania, że rozwój w oparciu o przedmiotowy projekt planu miejscowego jest opłacalny z punktu widzenia budżetu miasta.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXXVIII/1724/2023
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 kwietnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 297/2/2018 pomiędzy ul. Przemysłową i ul. Zawiszy Czarnego w Rzeszowie, 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:
 - 1) środki Unii Europejskiej,
 - 2) kredyt bankowy,
 - 3) emisja obligacji komunalnych,
 - 4) 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.

