

Uchwała Nr/...../2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 361/12/2024
terenów pomiędzy północno-wschodnią granicą Miasta
a Cmentarzem Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie w części I**

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 2025 r., poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 361/12/2024 terenów pomiędzy północno-wschodnią granicą Miasta a Cmentarzem Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie w części I, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 29,5 ha położony na wschód od Cmentarza Komunalnego Wilkowyja, na osiedlu Wilkowyja Północ, w granicach oznaczonych w części graficznej planu miejscowego.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego wykonana na mapie w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, obowiązująca w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w części graficznej planu miejscowego symbolami:

- 1) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) KDG – teren drogi głównej;
- 5) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) ZP-I – teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej;

8) ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego.

3. Linie rozgraniczające terenów dróg publicznych: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD, terenów zieleni urządzonej: 1ZP i 2ZP oraz terenu zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej 1ZP-I stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 4.1. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym zakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu terenu, w szczególności: ścian, okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściem, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, ramp, pochylni itp.,
 - c) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych budynków i budowli spełniających funkcje użytkowe budynków, przy czym nakaz:
 - a) nie dotyczy części podziemnych, znajdujących się w całości poniżej poziomu terenu,
 - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych;
- 5) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 6) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836 – „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”, z uwzględnieniem przepisów Prawa budowlanego w tym zakresie;
- 7) powierzchni użytkowej pokoiów w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoiów i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;
- 9) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym,
- 10) usługach regionalnych – należy przez to rozumieć wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych;
- 11) usługach ogólnomiejських – należy przez to rozumieć usługi inne niż podstawowe i regionalne;
- 12) błękitno-zielonej infrastrukturze – należy przez to rozumieć infrastrukturę związaną z wodą w naturalnym lub sztucznym otoczeniu zieleni, a także rozwiązania sprzyjające retencji krajobrazowej wody, w szczególności: ogrody deszczowe, niecki bioretencyjne, stawy retencyjne;

- 13) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy, stropodachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°;
- 15) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci większym niż 12°;
- 16) mpzp nr 74/4/2004 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 74/4/2004 przy Cmentarzu Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XXVII/418/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 stycznia 2008 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego nr 16 poz. 394 z dnia 5 marca 2008 r.;
- 17) mpzp nr 159/14/2007 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 159/14/2007 terenu pod drogę na osiedlu „Wilkowyja-Północ” w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XXVIII/647/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 września 2008 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego nr 82 poz. 1907 z dnia 20 października 2008 r.;
- 18) mpzp nr 220/6/2011 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 220/6/2011 terenu pod drogę publiczną zbiorczą na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XXXIII/649/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 maja 2012 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego poz. 1464 z dnia 29 czerwca 2012 r.

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

§ 5.1. W części graficznej planu miejscowego zostało uwidocznione stanowisko archeologiczne 36 (AZP 103-76/20), wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej obejmującą stanowisko archeologiczne, o którym mowa w ust. 1 oraz rejon, na którym potencjalnie mogą występować zabytki archeologiczne.

3. Strefę ochrony archeologicznej, o której mowa w ust. 2 należy zagospodarować zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 6. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 7.1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość budowy: sieci, przyłączy i związanych z ich funkcjonowaniem 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 miejscowym;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się uwzględnić istniejące: sieci, przyłącza oraz inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od nich;
- 4) ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany trasy lub lokalizacji oraz rozbiórki istniejących: sieci, przyłączy oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) kanały sanitarne tłoczne o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, ze zbiorników przeciwpożarowych lub innych zbiorników spełniających wymagania ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) tereny komunikacji – odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ, przy czym dopuszcza się retencję,
 - b) tereny zieleni – infiltracja wód opadowych i roztopowych do gruntu lub poprzez wykorzystanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury,
 - c) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub rowów, z wykorzystaniem urządzeń opóźniających odpływ;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 9. Gospodarowanie odpadami, na obszarze objętym planem miejscowym :

- 1) komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście;
- 2) pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 10. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji, na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) system komunikacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym tworzą:
 - a) teren drogi głównej 1KDG,
 - b) tereny dróg zbiorczych: 1KDZ i 2KDZ,

- c) tereny dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:
- a) ul. Bałtycka,
 - b) planowana droga publiczna główna oznaczona w mpzp nr 74/4/2004 symbolem KDG,
 - c) planowana droga publiczna dojazdowa oznaczona w mpzp nr 74/4/2004 symbolem 4KDD,
 - d) planowana droga publiczna dojazdowa oznaczona w mpzp nr 159/14/2007 symbolem KDD,
 - e) planowana droga publiczna zbiorcza oznaczona w mpzp nr 220/6/2011 symbolem 1KDZ.

§ 11. Na obszarach objętych planem miejscowym ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz minimalną liczbę miejsc postojowych dla rowerów, według poniższej tabeli:

przeznaczenie terenu/rodzaj obiektu lub alternatywnie rodzaj usługi		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	2,0	-
usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m² powierzchni sprzedaży</i>	3,0	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	4,0	-
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokoi</i>	2,0	-
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	-
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	4,0	2,0
		<i>na każde 100 m² pozostałej powierzchni użytkowej</i>	2,0	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	4,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	1,5	1,0

	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	2,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>		
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	1,0	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej pokojów</i>	1,0	2,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0+3	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0+3	20,0*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0+1	20,0*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	3,0	20,0*
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale,	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	5,0	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	5,0	5,0
	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	8,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 100 m² powierzchni wystawienniczej</i>	3,0	3,0

	inne	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	2,0
usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	3,0	5,0*
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	20,0*
	budynki administracji	<i>na każde 100 m² powierzchni użytkowej</i>	2,0	10,0*
produkcja energii		<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0

UWAGI:

1. ** Ilekróć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
2. * Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
3. +...kiss&ride – należy przez to rozumieć wymóg wyznaczenia dodatkowych miejsc służących do krótkiego postoju, w ilości określonej w tabeli.
4. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
5. Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m², a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m², to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
6. Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
7. W wymaganej na podstawie tabeli liczbie miejsc do parkowania należy przewidzieć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym, wyznaczone wg przepisów art. 12 a ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 12.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, określone w niniejszej uchwale mają zastosowanie wyłącznie do procedury, o której mowa w art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13.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

§ 14.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1MNW-MNB.

2.Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45%;
- 3) wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m;
- 4) gabaryty obiektów – obiekty o nie więcej niż 2 kondygnacjach nadziemnych przekryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych $35^{\circ} \div 40^{\circ}$.

3.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – nie mniejsza niż 0,06 ha,
 - b) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą – nie mniejsza niż 0,045 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – nie mniejsza niż 20 m,
 - b) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą – nie mniejsza niż 15 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – $90^{\circ} (\pm 10^{\circ})$ lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

4.Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) dostęp do drogi publicznej:
 - a) z terenu drogi dojazdowej 4KDD,
 - b) z terenu drogi dojazdowej KDD ustalonej w mpzp nr 159/14/2007;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach.

§ 15.1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1MNW-U, ustalając dla niego przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług handlu hurtowego;
- 3) teren usług kultu religijnego.

2.Charakter usług – podstawowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 30%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45%,
 - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m,
 - e) gabaryty obiektów – ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 2;
- 3) dla usług ustala się:
 - a) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%,

- b) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%,
- d) wysokość zabudowy – nie większa niż 18,0 m,
- e) gabaryty obiektów – obiekty o nie mniej niż 2 kondygnacjach nadziemnych i nie więcej niż 4 kondygnacjach nadziemnych, przekryte dachami płaskimi, tarasami lub dachami zielonymi.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – nie mniejsza niż 0,08 ha,
 - b) z usługami – nie mniejsza niż 0,2 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą – nie mniejsza niż 20,0 m,
 - b) z zabudową mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą – nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – $90^\circ (\pm 10^\circ)$ lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) dostęp do drogi publicznej – z terenu drogi zbiorczej 1KDZ poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych lub nadziemnych wbudowanych w budynek usługowy lub mieszkalny, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się realizację miejsc postojowych w garażach wolnostojących;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 11.

§ 16.1. Wyznacza się teren usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1U, ustalając dla niego:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren placu lub rynku,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) teren komunikacji pieszej,
 - d) teren infrastruktury technicznej
 - e) teren zieleni urządzonej.
- 2. Charakter usług – regionalne lub ogólnomiejskie.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 20,0 m;
- 7) gabaryty obiektów – obiekty o nie mniej niż 3 kondygnacjach nadziemnych i nie więcej niż 5 kondygnacjach nadziemnych, przekryte dachami płaskimi, tarasami lub dachami zielonymi.

4. Zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczeń uzupełniających:

- 1) plac lub rynek – o powierzchni nie większej niż 0,30 ha, z dopuszczeniem zieleni urządzonej;
- 2) drogi wewnętrzne – o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, powiązane z terenami dróg publicznych;
- 3) ciągi piesze – o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, powiązane z terenami dróg publicznych lub terenami zieleni urządzonej;
- 4) stacje trafo, stacje gazowe, pompownie wody lub pompownie ścieków – wbudowane w budynki usługowe lub lokalizowane na wydzielonej działce o powierzchni nie większej niż 0,04 ha, przy czym dopuszcza się niezbędną obudowę urządzeń w formie kontenera lub budynku, o wysokości nie większej niż 4,0 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 20,0 m², przekrytego dachem płaskim;
- 5) skwery, zieleńce, na których dopuszcza się:
 - a) ciągi piesze – o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, powiązane z terenami dróg publicznych,
 - b) elementy błękitno-zielonej infrastruktury, w tym urządzenia wodne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust. 1.

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,4 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 40,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – 90° ($\pm$ 10°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty lub zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 4.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) z terenu drogi dojazdowej 2KDD, z terenu drogi dojazdowej 1KDD lub z terenu drogi dojazdowej 4KDD ustalonej w mpzp nr 74/4/2004,
 - b) z jezdni dodatkowych drogi głównej 1KDZ lub drogi zbiorczej 1KDZ,
 bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania w poziomie w poziomie terenu lub w garażach podziemnych lub wielopoziomowych wbudowanych w budynki usługowe lub wolnostojące;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 11.

§ 17.1. Wyznacza się teren usług, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 2U ustalając dla niego:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług handlu hurtowego,
 - c) teren usług kultu religijnego
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) teren placu lub rynku,
 - b) teren komunikacji pieszej,
 - c) teren zieleni urządzonej,
 - d) teren infrastruktury technicznej.
2. Charakter usług – ogólnomiejskie lub podstawowe

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 40%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,0;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów – obiekty o nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych, przekryte dachami płaskimi, tarasami lub dachami zielonymi.

4. Zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczeń uzupełniających:

- 1) plac lub rynek o funkcji handlowej – o powierzchni nie większej niż 0,40 ha;
- 2) ciągi piesze – o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, powiązane z terenami dróg publicznych lub terenami zieleni urządzonej;
- 3) stacje trafo, stacje gazowe, pompownie wody lub pompownie ścieków – wbudowane w budynki usługowe lub lokalizowane na wydzielonych działkach o powierzchni nie większej niż 0,04 ha, przy czym dopuszcza się niezbędną obudowę urządzeń w formie kontenera lub budynku, o wysokości nie większej niż 4,0 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 20,0 m², przekrytego dachem płaskim;
- 4) skwery, zieleńce, na których dopuszcza się:
 - a) place zabaw,
 - b) ciągi piesze – o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m powiązane z terenami dróg publicznych oraz z terenem zieleni urządzonej 1ZP,
 - c) elementy błękitno-zielonej infrastruktury, w tym urządzenia wodne.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,4 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 40,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – 90° ($\pm$ 10°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;

- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty lub zagospodarowanie, o których mowa w ust. 4.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) Dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) z terenu drogi dojazdowej 2KDD,
 - b) z teren drogi dojazdowej 4KDD ustalonej w mpzp nr 74/4/2004;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych lub nadziemnych stanowiących część budynku usługowego;
- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 11.

§ 18.1.Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 3U – teren usług, przy czym ustala się przeznaczenie wykluczone:

- 1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) teren usług handlu hurtowego;
- 3) teren usług kultu religijnego.

2. Charakter usług – podstawowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 0,9;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 3) wysokość zabudowy – nie większa niż 15,0 m;
- 4) gabaryty obiektów – obiekty o nie mniej niż 2 kondygnacjach nadziemnych i nie więcej niż 3 kondygnacjach nadziemnych, przekryte dachami płaskimi, tarasami lub dachami zielonymi.

4.Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,4 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 40,0 m;
- 3) położenie granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego, graniczących z terenem dróg publicznych lub wewnętrznych – 90° ($\pm$ 10°) lub zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu:
 - a) z terenu drogi dojazdowej 4KDD (ruch kołowy, pieszy i rowerowy),
 - b) z terenu drogi dojazdowej 3KDD (ruch pieszy i rowerowy);
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z § 11;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych lub nadziemnych wbudowanych w budynek usługowy;

- 4) liczba miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 11.

§ 19.1. Wyznacza się teren drogi głównej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDG.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z planowaną drogą publiczną główną oznaczoną w obowiązującym mpzp nr 74/4/2004 symbolem KDG;
- 2) nakazuje się:
 - a) dwie jezdnie główne – o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, rozdzielone pasem zieleni,
 - b) jezdnie dodatkowe – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
 - c) drogi dla rowerów – po obu stronach jezdni głównych,
 - d) drogi dla pieszych – po obu stronach jezdni głównych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zatoki autobusowe i przystanki autobusowe,
 - b) zieleń przydrożną,
 - c) przełożenie lub przekrycie rowu melioracyjnego W-2,
 - d) błękitno-zieloną infrastrukturę.

§ 20.1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDZ.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z drogą publiczną zbiorczą oznaczoną w mpzp nr 220/6/2012 symbolem 1KDZ oraz z terenem drogi głównej 1KDG;
- 2) jezdnia główna – o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m;
- 3) jezdnia dodatkowa – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, powiązana z jezdnią dodatkową terenu drogi głównej 1KDG;
- 4) nakazuje się:
 - a) drogi dla rowerów po obu stronach jezdni głównej,
 - b) drogi dla pieszych po obu stronach jezdni głównej;
- 5) dopuszcza się:
 - a) zatoki i przystanki autobusowe,
 - b) zieleń przydrożną,
 - c) lokalizację stanowisk postojowych,
 - d) przełożenie lub przekrycie rowu melioracyjnego W-2,
 - e) błękitno-zieloną infrastrukturę.

§ 21.1. Wyznacza się teren drogi zbiorczej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 2KDZ.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z drogą zbiorczą 1KDZ;
- 2) jezdnia – o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m;
- 3) nakazuje się:

- a) drogę dla rowerów co najmniej po jednej stronie jezdni;
- b) drogi dla pieszych po obu stronach jezdni;
- 4) dopuszcza się:
 - a) zatoki oraz przystanki autobusowe;
 - b) zieleń przydrożną.

§ 22.1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1KDD,

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z terenem drogi publicznej dojazdowej oznaczonej w obowiązującym mpzp nr 74/4/2004 symbolem 4KDD;
- 2) jezdnia główna – o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m;
- 3) jezdnia dodatkowa – o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, powiązana z jezdnią dodatkową terenu drogi głównej 1KDG;
- 4) nakazuje się drogę dla pieszych;
- 5) dopuszcza się:
 - a) drogę dla rowerów,
 - b) zieleń przydrożną.

§ 23.1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 2KDD,

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z terenem drogi zbiorczej 1KDZ oraz z drogą publiczną dojazdową oznaczoną w mpzp nr 74/4/2004 symbolem 4KDD;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) nakazuje się drogę dla pieszych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) drogę dla rowerów
 - b) zieleń przydrożną;
 - c) stanowiska postojowe.

§ 24.1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 3KDD.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z ul. Bałtycką oraz z terenem drogi publicznej zbiorczej 1KDZ;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) nakazuje się drogę dla pieszych;
- 5) dopuszcza się:
 - a) drogę dla rowerów,
 - b) zieleń przydrożną,
 - c) miejsca do parkowania.

§ 25.1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 4KDD.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powiązanie z terenem drogi publicznej zbiorczej 1KDZ;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m,
- 3) nakazuje się:
 - a) drogę dla pieszych,
 - b) zakończenie drogi placem do zawracania;
- 4) dopuszcza się:
 - a) drogę dla rowerów,
 - b) zieleń przydrożną,
 - c) miejsca do parkowania.

§ 26.1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej lub infrastruktury technicznej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1ZP-I.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w ust.1:

- 1) skwer lub zieleniec, na którym dopuszcza się elementy błękitno-zielonej infrastruktury;
- 2) pompownia ścieków lub wody, dla których dopuszcza się niezbędną obudowę urządzeń w formie kontenera lub parterowego budynku, o wysokości nie większej niż 4,0 m i powierzchni zabudowy nie większej niż 20,0 m², przekrytego dachem płaskim;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu – z terenu drogi zbiorczej 1KDZ;
- 2) do obiektów infrastruktury technicznej należy zapewnić utwardzone dojście i dojazd, umożliwiające ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów, związany z obsługą techniczną.

§ 27.1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 1ZP, ustalając dla niego przeznaczenia uzupełniające:

- 1) teren usług sportu i rekreacji;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) teren infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) teren należy zagospodarować jako park;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw,
 - b) elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;

3. Zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczeń uzupełniających:

- 1) usługi sportu i rekreacji – w formie otwartych obiektów, w szczególności: boisk, kortów, siłowni plenerowych, ścieżek zdrowia, zajmujące powierzchnię nie większą niż 20% powierzchni terenu;
- 2) stacje trafo, stacje gazowe, pompownie wody lub pompownie ścieków – lokalizowane na wydzielonym terenie o powierzchni nie większej niż 0,04 ha;

- 3) ciągi piesze – o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m oraz drogi rowerowe o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m – powiązane z terenami komunikacji drogowej publicznej.

4. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i zagospodarowanie, o których mowa w ust. 3.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu:
- a) z terenu drogi dojazdowej 4KDD ustalonej w mpzp nr 74/4/2004,
- b) z terenu drogi zbiorczej 1KDZ.

§ 28.1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony w części graficznej planu miejscowego jako 2ZP, ustalając dla niego przeznaczenie uzupełniające – teren usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) teren należy zagospodarować jako park;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) placów zabaw,
- b) elementów błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu.

3. Zasady zagospodarowania dotyczące przeznaczenia uzupełniającego – usługi sportu i rekreacji – w formie otwartych urządzeń, w szczególności: boisk, kortów, siłowni plenerowych, ścieżek zdrowia, zajmujące powierzchnię nie większą niż 20% powierzchni terenu.

4. Dostępność komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 – z terenu drogi zbiorczej 1KDZ.

Rozdział 3.

Przepisy zmieniające

§ 29. 1. Traci moc uchwała nr XXVII/418/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 74/4/2004 przy Cmentarzu komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 16 poz. 394 z dnia 5 marca 2008 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa