

Uchwała Nr .....  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia .....2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 302/7/2018  
po południowej stronie ul. Olbrachta 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 2024 r. poz. 609, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwala, 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 302/7/2018 po południowej stronie ul. Olbrachta w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni około 1,74 ha, położony na osiedlu Wilkowyja, pomiędzy ul. Olbrachta a doliną Młynówki, 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 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około 1,68 ha;
- 2) ZN – teren zieleni naturalnej, o powierzchni około 0,06 ha.

2. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających lub na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia.

3. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym w części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu w części graficznej planu miejscowego;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może ale nie musi występować na terenie, chyba, że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 3) budynku mieszkaniowo-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący o funkcji mieszanej z wydzielonym lokalem mieszkalnym o powierzchni całkowitej nie mniejszej niż 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) 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 całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
  - b) dotyczy części nadziemnych, znajdujących się powyżej poziomu otaczającego 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;
- 5) 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.”;
- 6) 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.”;
- 7) usługach podstawowych, należy przez to rozumieć usługi, które obejmują usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym, w tym w szczególności usługi: handlu detalicznego, gastronomii, rzemieślnicze za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zdrowia i pomocy społecznej;
- 8) komunikacji drogowej wewnętrznej – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, zapewniające dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 11) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy, stropodachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych.

2. Przywołana w planie miejscowym nazwa ulicy jest nazwą obowiązującą w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 5.** Przeważająca część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w „obszarze zagrożenia powodzią Młynówki”, co zostało uwidocznione w części graficznej planu miejscowego.

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

- 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 oraz innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że:
  - a) nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie miejscowym,
  - b) przepisy szczegółowe niniejszej uchwały ustalają infrastrukturę techniczną jako przeznaczenie uzupełniające terenu;

- 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 niż 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 150 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 25 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej – kablowe linie średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN.

## 2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 100 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi – retencja w miejscu występowania, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej po zastosowaniu urządzeń opóźniających odpływ;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii.

## § 7. Gospodarowanie odpadami:

- 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.

## § 8. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) układ komunikacji w obszarze objętym planem miejscowym tworzą dwa ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami [kx/kd] oraz dojścia i dojazdy nie wyznaczone w części graficznej planu miejscowego;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym – poprzez ul. Olbrachta.

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

## Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 10.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła lub zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 3) infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, telekomunikacja, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, ciepłownictwo.

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

- 1) wydziela się liniami podziału wewnętrznego części terenu, oznaczone symbolem [mn/u], na których możliwa jest lokalizacja usług według następujących zasad:
  - a) usługi, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – zlokalizowane w budynkach mieszkaniowo-usługowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą;
- 2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego części terenu, oznaczone symbolem [kx/kd], pod komunikację drogową wewnętrzną w formie ciągów pieszo-jezdných;
- 3) wydziela się liniami podziału wewnętrznego części terenu, oznaczoną symbolem [mnw], do zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą;
- 4) charakter usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – usługi podstawowe;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m, przy czym dla części terenu oznaczonej symbolem [mnw] wysokość zabudowy – nie większa niż 6,5 m;
- 7) udział powierzchni zabudowy:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej – nie większy niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy szeregowej – nie większy niż 37% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5,
  - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,75;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) gabaryty obiektów:
  - a) budynki mieszkaniowe i budynki mieszkaniowo-usługowe – o nie więcej niż dwóch kondygnacjach nadziemnych, przekryte dwuspadowymi lub wielospadowymi dachami stromymi o kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie części budynku mieszkaniowego lub mieszkaniowo-usługowego (nie większej niż 50% powierzchni zabudowy): dachem płaskim, tarasem lub dachem zielonym,
  - b) obiekty gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe – jednokondygnacyjne, przekryte dwuspadowymi lub wielospadowymi dachami stromymi, o kącie nachylenia głównych połaci jak na budynku mieszkaniowym lub mieszkaniowo-usługowym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej, przy czym dopuszcza się przekrycie dachem płaskim lub dachem zielonym;

11) lokalizacja infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §6 ust.1 niniejszej uchwały.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
  - a) z zabudową wolnostojącą – nie mniejsza niż 0,05 ha,
  - b) z zabudową bliźniaczą – nie mniejsza niż 0,04 ha,
  - c) z zabudową szeregową – nie mniejsza niż 0,02 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) z zabudową wolnostojącą – nie mniejsza niż 18,0 m,
  - b) z zabudową bliźniaczą – nie mniejsza niż 16,0 m,
  - c) z zabudową szeregową – nie mniejsza niż 7,5 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – prostopadle do pasa drogowego ul. Olbrachta lub linii podziału wewnętrznego wydzielającej ciągi pieszo-jezdne [kx/kd], z tolerancją  $\pm 5^\circ$ ;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod ciągi pieszo-jezdne, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
  - a) bezpośrednio z ul. Olbrachta,
  - b) z ul. Olbrachta poprzez komunikację drogową wewnętrzną w formie:
    - ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolami [kx/kd] w części graficznej planu miejscowego,
    - dojazdów i dojazdów nie wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według poniższej tabeli:

<b>przeznaczenie terenu/ rodzaj usług</b>	<b>podstawa wskaźnika</b>	<b>minimalna liczba miejsc do parkowania</b>	<b>minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów</b>
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	na każdy lokal mieszkalny	2,0	nie ustala się
usługi handlu detalicznego	na każde 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	3,0	1,0
usługi rzemieślnicze	na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3,0	1,0
usługi gastronomii	na każde 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3,0	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	4,0	1,0

Uwagi:

1. \* Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
2. Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
3. Wskaźniki należy stosować proporcjonalnie, np. jeżeli minimalny wskaźnik dla danego rodzaju obiektu wynosi 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup>, a obiekt ma powierzchnię użytkową wynoszącą 25 m<sup>2</sup>, to minimalna liczba miejsc do parkowania wyniesie 1,0.
4. 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.

- 3) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażach.

**§ 11.1.** Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN – teren zieleni naturalnej, przy czym ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) komunikacja drogowa wewnętrzna;
- 2) infrastruktura techniczna: elektroenergetyka, telekomunikacja, gazownictwo, wodociągi, kanalizacja, ciepłownictwo.

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

- 1) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu, oznaczoną symbolem [kx/kd], pod komunikację drogową wewnętrzną w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) funkcja zieleni – obudowa biologiczna cieków wodnych;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w §6 ust.1 niniejszej uchwały.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1 – z ul. Olbrachta poprzez komunikację drogową wewnętrzną w formie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem [kx/kd] w części graficznej planu miejscowego.

### Rozdział 3. Przepisy zmieniające

**§ 12.** Traci moc uchwała nr XXXVII/123/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/95 terenu przy ul. Olbrachta w Rzeszowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 44, poz. 529, z dnia 1 sierpnia 2000 r.

### Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

.....  
Waldemar Szumny