

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 330/6/2022  
w rejonie ul. O. Zagłoby 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. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130),

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 330/6/2022 w rejonie ul. O. Zagłoby w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar, o powierzchni około 1,96 ha, położony pomiędzy al. T. Rejtana a zamkniętym, zabytkowym cmentarzem żydowskim, na osiedlu Mieszka I, 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) MNW-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) MNW-UG-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług gastronomii lub usług turystyki;
- 4) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 5) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 8) WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;
- 9) 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. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, związane z lokalizacją przeznaczeń uzupełniających.

4. Linie podziału wewnętrznego, o których mowa w ust. 3, 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) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć:
  - a) budynek z jednym lokalem mieszkalnym, w którym powierzchnia całkowita lokalu użytkowego (usługowego) przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) budynek z więcej niż jednym lokalem mieszkalnym, w którym funkcja mieszkalna i usługowa występuje w dowolnych proporcjach, chyba, że przepisy szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) 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 niniejszej uchwały;
- 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 całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu,
  - b) może być uzupełniany i modyfikowany w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 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.”;
- 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.”;
- 7) powierzchni użytkowej pokoi w usługach turystyki (hotele, motele, pensjonaty, hostele, domy wycieczkowe) oraz domach studenckich i hotelach asystenckich – należy przez to rozumieć powierzchnię mieszkalną bez powierzchni: przedpokoi i węzłów higieniczno-sanitarnych;
- 8) powierzchni wystawienniczej – należy przez to rozumieć powierzchnię służącą do prezentacji w szczególności: towarów, produktów, dzieł sztuki;

- 9) usługach ogólnomiejskich, należy przez to rozumieć usługi inne niż: podstawowe (tzn. usługi świadczone mieszkańcom na poziomie osiedlowym) i regionalne (tzn. wyspecjalizowane usługi, których świadczenie wzmacnia prestiż i pozycję miasta w hierarchii ośrodków osadniczych);
- 10) 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 retencyjne;
- 11) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 13) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dachy lub tarasy, o nawierzchni zapewniającej naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych;
- 14) ciągu pieszym – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony do ruchu pieszych, osób poruszających się przy użyciu urządzenia wspomagającego ruch i urządzeń transportu osobistego.

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

§ 5. Na terenach objętych planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się, że zabudowa na terenach objętych planem miejscowym stanowi zabudowę śródmiejską.

§ 7.1. 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 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 niż 63 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 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 25 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:

- 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 i parkingów – odprowadzenie poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się retencję,
  - b) pozostałe tereny – retencja w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, przy czym dopuszcza się odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – 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.

**§ 8. 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.

**§ 9. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:**

- 1) system komunikacji w granicach obszaru planu miejscowego tworzą:
  - a) al. T. Rejtana (fragment drogi zbiorczej 1KDZ),
  - b) teren drogi dojazdowej (1KDD),
  - c) teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR),
  - d) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące przeznaczenie uzupełniające terenów: 1MNV-U i 1MW-U,
  - e) teren komunikacji pieszej, stanowiący przeznaczenie uzupełniające terenu 1MW-U,
  - f) ciągi piesze dopuszczone w terenach: 1WS-ZP, 1ZP i 2ZP;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem miejscowym z układem zewnętrznym tworzą:
  - a) al. T. Rejtana,
  - b) ul. O. Zagłoby (zlokalizowana poza obszarem objętym planem miejscowym).

§ 10. Na obszarze objętym 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 rodzaj usługi		podstawa wskaźnika	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	nie ustala się
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna		<i>na każdy lokal mieszkalny</i>	1,0	1,0
usługi handlu	sklepy	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży</i>	2,0	1,0
usługi rzemieślnicze		<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokojów</i>	2,0	nie ustala się
	hostele, domy wycieczkowe	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokojów</i>	1,0	nie ustala się
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	nie ustala się
usługi gastronomii		<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	0,5	10,0*
usługi zdrowia i pomocy społecznej	szpitale, kliniki, hospicja	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	3,0	2,0
		<i>na każde 100 m<sup>2</sup> pozostałej powierzchni użytkowej</i>	1,5	-
	przychodnie, gabinety lekarskie	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	2,0	1,0
	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
	domy opieki, domy pomocy społecznej	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej sal łóżkowych</i>	1,0	1,0
	placówki opiekuńczo-wychowawcze, domy dziecka	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	żłobki	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	1,0
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	1,0
usługi nauki	szkoły wyższe, centra informacyjne, laboratoria naukowo-badawcze	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	0,5	20,0*
	domy studenckie, hotele asystenckie	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pokojów</i>	0,5	2,0
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0

usługi edukacji	przedszkola	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	0,5	2,0
	szkoły podstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	0,5	20*
	szkoły ponadpodstawowe	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	20*
	internaty	<i>na każdych 10 zatrudnionych**</i>	1,0	20*
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi sportu i rekreacji	stadiony, hale,	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	2,5	5,0
	baseny, kryte pływalnie	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku/obiekcie</i>	2,5	5,0
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	5,0*
usługi kultury i rozrywki	teatry, kina, sale koncertowe i audytoryjne	<i>na każde 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku</i>	5,0	10,0
	biblioteki i domy kultury	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	3,0
	sale wystawowe, muzea	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni wystawienniczej</i>	1,0	3,0
	inne	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	2,0
usługi biurowe i administracji:	budynki biurowe	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	0,5	20*
	budynki administracji	<i>na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</i>	1,0	10*

**UWAGI:**

- \*\* Ilekroć w tabeli jest mowa o 10 zatrudnionych – należy przez to rozumieć 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.
- \* Podstawą wskaźnika miejsc postojowych dla rowerów jest „100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku”.
- Wymagana liczba miejsc do parkowania to liczba obliczona wg podanych wyżej wskaźników i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- 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.
- Wskaźnik miejsc do parkowania dla szpitali, klinik, hospicjów stanowi sumę liczby miejsc do parkowania obliczonych na podstawie powierzchni użytkowej sal łóżkowych i liczby miejsc obliczonych na podstawie pozostałej powierzchni użytkowej budynku.
- 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.

§ 11. 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

§ 12.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii z tolerancją  $\pm 3^\circ$ ;
- 4) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 36%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
  - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połąci od  $30^\circ$  do  $42^\circ$  lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3.Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 13.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
  - a) teren usług handlu hurtowego,

- b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren usług kultu religijnego,
  - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 42%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,3;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
  - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 8) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1MNW-U oznaczoną symbolem [mnw-u] pod komunikację drogową wewnętrzną, w formie ogólnodostępnych dojazdów i dojazdów, powiązanych z terenem drogi dojazdowej oznaczonym symbolem 1KDD;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,03 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 18,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojeżdża i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:
  - a) z al. T. Rejtana,
  - b) z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania na parkingu, zlokalizowanym na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu 1KDZ, oznaczonej symbolem [kdz].



§ 14.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MNW-UG-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług gastronomii lub usług turystyki.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 20%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 7) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
  - b) przekrycie obiektów – dachami stromymi o kącie nachylenia połaci od 30° do 42° lub dachami płaskimi lub tarasami, z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 8) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,06 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) położenie granic działek budowlanych – zgodnie z kierunkiem istniejących podziałów geodezyjnych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek pod: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdy, o wielkości dostosowanej do potrzeb.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby, poprzez komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną na wydzielonej liniach podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U, oznaczonej symbolem [mw-u] oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym.

§ 15.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się:

- 1) przeznaczenia wykluczone:
  - a) teren usług handlu hurtowego,
  - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - c) teren usług kultu religijnego,
  - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

- 2) przeznaczenia uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren komunikacji pieszej.

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

- 1) zabudowa w formie jednego budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego;
- 2) w budynku mieszkalno – usługowym nakazuje się lokalizację funkcji usługowej co najmniej w parterze budynku;
- 3) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się:
  - a) cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii – w parterze budynku,
  - b) cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do tej linii – powyżej trzeciej kondygnacji budynku;
- 5) obowiązująca linia zabudowy dla parteru – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się wysunięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 5,0 m, równoległe do tej linii;
- 6) obowiązująca linia zabudowy powyżej parteru – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 3,0 m, równoległe do tej linii – powyżej trzeciej kondygnacji budynku;
- 7) udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 52%;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 1,0 i nie większa niż 2,1;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15%;
- 10) wysokość zabudowy – nie większa niż 16,0 m;
- 11) gabaryty obiektu:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 4,
  - b) przekrycie obiektu – dachami płaskimi lub tarasami z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 12) zasady lokalizacji przeznaczeń uzupełniających:
  - a) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1MW-U oznaczoną symbolem [mw- u] pod komunikację drogową wewnętrzną, w formie ogólnodostępnej drogi o szerokości jezdni nie mniejszej niż 5,0 m, powiązanej z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR i z ul. O. Zagłoby,
  - b) nakazuje się lokalizację komunikacji pieszej w formie ogólnodostępnego ciągu pieszego, wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami: 1MW-U i 1KDD;
- 13) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna:

- a) z ul. O. Zagłoby,
- b) z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

**§ 16.1.** Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, przy czym ustala się przeznaczenia wykluczone:

- 1) teren usług handlu hurtowego;
- 2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) teren usług kultu religijnego;
- 4) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) charakter usług – usługi ogólnomiejskie;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, przy czym dopuszcza się cofnięcie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany lub zewnętrznej krawędzi zewnętrznych podpór konstrukcyjnych na odległość nie większą niż 2,0 m, równoległe do tej linii – w parterze budynku;
- 4) udział powierzchni zabudowy:
  - a) dla terenu 2MW-U – nie większy niż 33%,
  - b) dla terenu 3MW-U – nie większy niż 35%,
  - c) dla terenu 4MW-U – nie większy niż 40%;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) dla terenu 2MW-U – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1,
  - b) dla terenu 3MW-U – nie mniejsza niż 0,6 i nie większa niż 1,1,
  - c) dla terenu 4MW-U – nie mniejsza niż 0,8 i nie większa niż 1,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11,0 m;
- 8) gabaryty obiektów:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie większa niż 3,
  - b) przekrycie obiektów – dachami płaskimi lub tarasami z dopuszczeniem dachów zielonych;
- 9) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały.

3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów – zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc postojowych dla rowerów – na poziomie terenu lub w garażach podziemnych, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się miejsca postojowe dla rowerów w parterze budynku.

§ 17.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDZ – teren drogi zbiorczej, przy czym ustala się przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu.

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

- 1) teren należy zagospodarować jako fragment drogi zbiorczej – al. T. Rejtana;
- 2) nakazuje się lokalizację drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszcza się połączenie drogi dla pieszych i rowerów z terenami: 1KDD i 1KR oraz z ciągiem pieszym w terenie 1MW-U;
- 4) zasady lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego – wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu 1KDZ oznaczoną symbolem [kdz] pod parking;
- 5) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 18.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KDD – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby;
- 3) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 19.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5,0 m;
- 2) dostępność komunikacyjna – z ul. O. Zagłoby, poprzez komunikację drogową wewnętrzną zlokalizowaną na wydzielonej liniami podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U, oznaczonej symbolem [mw-u];
- 3) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

§ 20.1. Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej.

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

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80%;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;

- 3) dopuszcza się lokalizację kładek i pomostów;
  - 4) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust.1:
- 1) dostęp na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód – z ul. O. Zagłoby;
  - 2) dopuszcza się połączenia piesze z terenami oznaczonymi symbolami: 1ZP i 2ZP.

**§ 21.1.** Przeznaczenie terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1ZP, 2ZP – tereny zieleni urządzonej.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 70%;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 1ZP nakazuje się lokalizację publicznego placu zabaw dla dzieci, dostępnego również dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) infrastruktura techniczna lokalizowana zgodnie z §7 niniejszej uchwały, przy czym wyklucza się lokalizację obiektów nadziemnych.

3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1 należy wydzielić i zagospodarować jako jedną działkę.

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

- 1) dostępność komunikacyjna – z terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem 1KDD;
- 2) dopuszcza się połączenia piesze z terenem oznaczonym symbolem 1WS-ZP.

### Rozdział 3.

#### Przepisy zmieniające

**§ 22.** Traci moc uchwała Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto - Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r. poz. 2936, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

### Rozdział 4.

#### Przepisy końcowe

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

Waldemar Szumny