



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 11 sierpnia 2015 r.

Poz. 2414

UCHWAŁA NR XIII/240/2015 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 7 lipca 2015 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I

Działając 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 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), po stwierdzeniu że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, 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.

§ 2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 5,0 ha, położony przy ul. Granicznej, al. Powstańców Warszawy i ul. Tęczowej w Rzeszowie.

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, o powierzchni około 2,2 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW, o powierzchni około 1,9 ha, pod zabudowę usługową alternatywnie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, o łącznej powierzchni około 0,31 ha, pod drogę publiczną lokalną;
- 4) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, o łącznej powierzchni około 0,31 ha, pod drogi publiczne dojazdowe;

- 5) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL/KS, o powierzchni około 0,14 ha, pod część drogi publicznej lokalnej z dopuszczeniem parkingów;
- 6) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/KS, o powierzchni około 0,14 ha, pod część drogi publicznej dojazdowej z dopuszczeniem parkingów.

2. W granicach terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny oznaczone na rysunku planu symbolami oznaczonymi w nawiasach:

- 1) [KS] – parkingów;
- 2) [ZP] – zieleni urządzonej.

3. Podane w uchwale powierzchnie poszczególnych terenów są wielkościami przybliżonymi mierzonymi na rysunku planu.

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) długości elewacji – należy przez to rozumieć długość ściany zewnętrznej budynku od strony drogi publicznej w przypadku elewacji liniowych, lub w przypadku elewacji w formie łuków – długość łuku przy czym, do długości elewacji nie wlicza się bocznych ścian ryzalitów, wykuszy oraz elementów o których mowa w ust. 6 lit b;
- 2) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi, z której odbywa się dostępność komunikacyjna określona w planie;
- 3) intensywności zabudowy – wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 4) linii podziału wewnętrznego - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą, w ramach głównego przeznaczenia terenu, tereny o różnych sposobach zagospodarowania;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji elewacji budynku w stosunku do dróg publicznych lub innych elementów ustalonych planem przy czym, nie dotyczy ona:
 - a) nadziemnych części budynku takich jak: termoizolacje, schody zewnętrzne, szyby wind i nie podparte okapy dachów, portale, tarasy otwarte, balkony, galerie, rampy, pochylnie, gzymsy, gdyż dopuszcza się wysunięcie tych elementów poza linie zabudowy na odległość nie większą niż 2,5 m,
 - b) parkingów podziemnych, w tym ich części takich jak np: wentylacje, wjazdy/wyjazdy;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także te których działalność nie jest związana z emisją zapachów, widocznych dymów i oparów.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) ciąg pieszy:
 - a) o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się odchylenie jego przebiegu od linii na odległość - nie większą niż 15,0 m,
 - c) zakazuje się łamania od przebiegu wyznaczonego w planie, pod kątem większym niż 30°;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) nie mniejsze niż:

Typ obiektu	Jednostka	Ilość
budynek mieszkalny wielorodzinny	1 lokal mieszkalny	1,2
hotel	100 łóżek	40
usługi gastronomiczne	100 miejsc	22
usługi oświaty, wychowania i opieki nad dziećmi	1000 m ² powierzchni użytkowej	20
usługi biurowe lub urzędy	1000 m ² powierzchni użytkowej	30
usługi pozostałe, w tym usługi handlu	1000 m ² powierzchni użytkowej	20
usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m ²	1000 m ² powierzchni sprzedaży	20

b) w przypadku inwestycji, nieuwzględnionych w tabeli zawartej w pkt 1, należy przyjąć wskaźniki dla typu obiektu najbardziej zbliżonego pod względem funkcji lub przeznaczenia do rzeczony inwestycji,

c) w terenach dróg publicznych, terenach objętych strefą zamieszkania oraz terenach dróg wewnętrznych objętych strefą ruchu, obowiązują stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową,

d) dla terenów objętych strefą zamieszkania stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową, zawarte są we wskaźnikach miejsc parkingowych określonych w tabeli w pkt 1.

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

3. Ustalono w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały zasady kształtowania działek budowlanych mają zastosowanie również w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości na terenie objętym planem.

4. W zakresie podziałów nieruchomości na działki budowlane obowiązują parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały:

- 1) parametry działek budowlanych określone w przepisach szczegółowych, nie dotyczą:
 - a) działek pozostałych po wydzieleniu działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
 - b) działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub drogi publiczne i działek pozostałych po wydzieleniu działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej lub dróg publicznych,
 - c) działek powstałych w wyniku podziałów, których celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 2) działki pozostałe w wyniku podziałów nieruchomości na działki budowlane, a nie spełniające parametrów określonych w przepisach szczegółowych i warunków określonych w przepisach ogólnych niniejszej uchwały, a także nie mogące być zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, zagospodarować zielenią;
- 3) dla terenów, dla których ustalenia szczegółowe nie wskazują minimalnej powierzchni działki, nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów z zachowaniem wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego, wyznaczonych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakazuje się aby uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń i obiektów nie wykraczały poza granice terenu, a emisje nie przekraczały obowiązujących standardów jakości środowiska;
- 3) ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla obszaru planu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie terenu w granicach:

- a) obszaru górniczego „Zalesie”, zatwierdzonego decyzją z dnia 26.08.1997 r. MOŚZNiL nr GK/wk/MN/2919/97,
- b) złoża gazu ziemnego,
- c) tereny położone w granicach obszaru górniczego lub złoża gazu ziemnego, nakazuje się zagospodarować stosując nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 7. 1. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej opartej o ujęcie wody dla miasta Rzeszowa, w tym:
 - a) z istniejących wodociągów usytuowanych wzdłuż ulic: Nowowiejskiej, Cichej i al. gen. W. Sikorskiego, znajdujących się poza obszarem planu,
 - b) poprzez rozbudowę sieci o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 80 mm,
 - c) hydrofornie należy lokalizować wg potrzeb na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/MW oraz MW,
 - d) dopuszcza się wydzielanie dla hydroforni działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem planu, w tym:
 - a) do istniejących głównych kanałów sanitarnych zlokalizowanych w rejonie ulicy Granicznej i w ulicy Nowowiejskiej, znajdujących się poza obszarem planu,
 - b) po rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej – do kanałów sanitarnych o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm,
 - c) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować wg potrzeb na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/MW oraz MW,
 - d) dopuszcza się wydzielanie dla przepompowni ścieków komunalnych działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy do miejskiego systemu sieci kanalizacji deszczowej, w tym:
 - a) do istniejącego kolektora deszczowego zlokalizowanego w al. Powstańców Warszawy, znajdującej się poza obszarem planu,
 - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 250 mm;
- 5) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej miejskiej, w tym:
 - a) z gazociągów zlokalizowanych w ul. Granicznej, znajdującej się poza obszarem planu oraz wzdłuż północnej granicy planu,
 - b) po rozbudowie sieci gazowej o gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) sieci średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako podziemne;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową:

- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej usytuowanej po zachodniej stronie, poza obszarem planu w rejonie ul. Cichej i Granicznej, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej,
- b) z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
- 8) świadczenie usług telekomunikacyjnych - linie telekomunikacyjne należy prowadzić jako podziemne.
2. Dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę sieci z możliwością powiększenia średnic i zmiany ich trasy.
3. Wysokości urządzeń infrastruktury technicznej sytuowanych na dachach budynków nie wlicza się do wysokości zabudowy określonej w ramach poszczególnych terenów.
4. Ograniczenia wynikające z przebiegu przez obszar planu linii wysokiego napięcia 110 kV w postaci strefy od linii elektro-energetycznej 110 kV:
- 1) w strefie dopuszcza się zagospodarowanie, w tym miejsca dostępne dla ludności, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku;
- 2) przy zagospodarowywaniu terenów nakazuje się uwzględnić w szczególności w zakresie nasadzeń drzew i komunikacji kołowej;
- 3) w przypadku przebudowy linii na podziemną – nie obowiązują nakazy zawarte w lit. a i b.
5. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń:
- 1) w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) w ramach terenów przyległych do dróg publicznych, w pasach wyznaczonych przez linie rozgraniczające tych dróg a liniami zabudowy;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wyklucza to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
6. Gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w Gminie - Miasto Rzeszów.
7. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzajów prowadzonej działalności.

§ 8. Przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości stosuje się stawkę 30%.

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zasady kształtowania terenu:
- 1) teren wydzielony liniami podziału wewnętrznego oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP] - przeznaczony pod zieleń urządzoną, w tym dopuszcza się:
- a) zieleń niską, średnią, wysoką,
- b) wjazdy/wyjazdy z parkingów podziemnych o szerokości nie większej niż 6,0 m,
- c) obiekty małej architektury,
- d) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
- e) miejsca parkingowe, chodniki, drogi rowerowe;
- 2) linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) nieprzekraczalna - 6,0 m od linii rozgraniczającej części drogi publicznej dojazdowej z dopuszczeniem parkingów oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD/KS,
 - c) nieprzekraczalna - wzdłuż linii podziału wewnętrznego z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem [ZP];
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy - od 0,2 do 4,0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie większa niż 50%,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej - nie mniejszy niż 30%.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) w zakresie usług:
 - a) dopuszcza się w budynkach usytuowanych w odległości nie większej niż 60,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,
 - b) dopuszcza się na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w ramach działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się usługi nieuciążliwe: usługi komercyjne, handlu, administracyjne, gastronomii, biura;
 - 2) dopuszcza się budynki pomocnicze: parkingi wielopoziomowe, gospodarcze:
 - a) parametry i cechy kształtowania zabudowy dla budynków gospodarczych:
 - długość elewacji frontowej - nie większa niż 20,0 m,
 - wysokość budynku - nie większa niż 6,0 m,
 - dachy o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 0° - 30° ,
 - b) parametry i cechy kształtowania zabudowy dla budynków parkingów wielopoziomowych jak dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 3) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) nie mniejsza niż 13,0 m i nie większa niż 40,0 m,
 - b) dopuszcza się dodatkową kondygnację – parking podziemny, zagłębiony z wszystkich stron co najmniej do 2/3 wysokości, poniżej poziomu przylegającego do nich terenu, za wyjątkiem wjazdów/wyjazdów, o szerokości nie większej niż 6,0 m;
 - 4) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - od 0° do 15° ;
 - 5) długość elewacji frontowej - nie większa niż 75,0 m;
 - 6) reklamy – dopuszcza się w budynkach, w których prowadzona będzie działalność wymieniona w ust. 3 pkt 1, od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, w poziomie parteru budynku, jako logo i nazwa firmy.
4. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
- 1) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 0,30 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejsza niż 35,0 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna - 90° , z tolerancją 10° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z dróg publicznych lokalnej i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD.1 i KDD.2 oraz terenu części drogi publicznej dojazdowej, z dopuszczeniem parkingów oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/KS;

- 2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z §5 ust. 1 pkt 2;
- 3) sposób realizacji miejsc parkingowych:
 - a) w granicach planu,
 - b) w ramach parkingu naziemnego i/lub wielopoziomowego,
 - c) w ramach parkingu podziemnego,
 - d) dopuszcza się łączenie form, o których mowa w lit. a, b i c, pod warunkiem spełnienia ilości miejsc parkingowych zgodnie z §5 ust. 1 pkt 2.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².
2. Przeznaczenie alternatywne terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. Zasady zagospodarowania terenu, wspólne dla podstawowego oraz alternatywnego jego przeznaczenia:

1) dopuszcza się budynki pomocnicze: parkingi wielopoziomowe, gospodarcze:

a) parametry i cechy kształtowania zabudowy dla budynków gospodarczych:

- długość elewacji frontowej - nie większa niż 20,0 m,
- wysokość budynku - nie większa niż 6,0 m,
- dachy o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 0⁰-30⁰,

b) parametry i cechy kształtowania zabudowy dla budynków parkingów wielopoziomowych:

- długość elewacji frontowej - nie większa niż 100,0 m,
- wysokość budynków - nie większa niż 25,0 m,
- dachy o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 0⁰-15⁰;

2) teren wydzielony liniami podziału wewnętrznego oznaczony na rysunku planu symbolem [KS]:

- a) przeznaczają się pod parkingi w formie naziemnej,
- b) dopuszcza się parkingi podziemne,
- c) dopuszcza się parkingi wielopoziomowe,
- d) dopuszcza się ulice wewnętrzne;

3) linie zabudowy nieprzekraczalne – od strony dróg publicznych oraz wzdłuż linii podziału wewnętrznego z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem [KS] - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady kształtowania zabudowy odrębne dla zabudowy usługowej, w tym w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²:

1) w zakresie usług:

- a) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) dopuszcza się usługi komercyjne, handlu, administracyjne, gastronomii, biura, hotele;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy - od 0,1 do 5,0,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 80%,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej – nie mniejszy niż 10%;

- 3) parametry i cechy kształtowania zabudowy dla budynków usługowych w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²:
- wysokość zabudowy:
 - nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 40,0 m,
 - dopuszcza się dodatkową kondygnację – parking podziemny, zagłębiony z wszystkich stron co najmniej do 2/3 wysokości, poniżej poziomu przylegającego do nich terenu, za wyjątkiem wjazdów/wyjazdów o szerokości nie większej niż 6,0 m,
 - długość elewacji - nie mniejsza niż 25,0 m,
 - geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0⁰-15⁰;
- 4) reklamy:
- w ramach każdego z terenów dopuszcza się jeden pylon o wysokości nie większej niż 25,0 m,
 - na elewacji i/lub na dachu budynku,
 - na elewacji frontowej budynków - nie większa niż 10% powierzchni tej elewacji,
 - dla reklam usytuowanych na dachach budynków oraz reklam wystających ponad górną krawędź elewacji:
 - jako logo i nazwa firmy,
 - dopuszcza się wysunięcie reklamy ponad górną krawędź elewacji na wysokość nie większa niż 20% wysokości tej elewacji budynku,
 - wysokość konstrukcji reklamy nie jest wliczana do wysokości budynków na których reklama się znajduje;
- 5) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
- dla zabudowy usługowej:
 - powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż: 0,20 ha,
 - szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejsza niż: 30,0 m,
 - kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna - 90⁰, z tolerancją 10⁰, lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym,
 - dla zabudowy usługowej w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – teren należy zagospodarować jako pojedynczą działkę budowlaną.
5. Zasady kształtowania zabudowy odrębne dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- w zakresie usług:
 - dopuszcza się na powierzchni nie większej niż 25% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w ramach działki budowlanej,
 - dopuszcza się usługi nieuciążliwe: usługi komercyjne, handlu, administracyjne, gastronomii, biura;
 - wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - intensywność zabudowy - od 0,1 do 5,0,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 50%,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej - nie mniejszy niż 30%;
 - parametry i cechy kształtowania zabudowy dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość zabudowy - nie mniejsza niż 13,0 m i nie większa niż 40,0 m,
 - długość elewacji - nie większa niż 100,0 m,
 - geometria dachów - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 0⁰-15⁰,

d) na nie mniej niż 10% powierzchni elewacji budynku od strony terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem [KS] – parkingów, takie materiały jak: okładzina kamienna, drewno, materiały ceramiczne lub materiały je imitujące;

4) reklamy:

a) dopuszcza się w budynkach z funkcją, o której mowa w ust. 6 pkt 1, od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, w poziomie parteru budynku, jako logo i nazwa firmy,

b) dopuszcza się reklamy na dachach budynków:

- wysokość reklamy nie większa niż 10% wysokości elewacji budynku nad którą reklama się znajduje,
- wysokość konstrukcji reklamy nie jest wliczana do wysokości budynków na których reklama się znajduje;

5) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

a) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż: 0,20 ha,

b) szerokość frontu działki budowlanej - nie mniejsza niż: 35,0 m,

c) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna - 90° , z tolerancją 10° , lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, wspólne dla podstawowego oraz alternatywnego jego przeznaczenia:

1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio z:

a) drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL,

b) części drogi publicznej lokalnej z dopuszczeniem parkingów oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL/KS;

2) wskaźnik miejsc parkingowych - zgodnie z §5 ust. 1 pkt 2;

3) sposób realizacji miejsc parkingowych:

a) w granicach planu,

b) w ramach parkingu naziemnego w tym i/lub wielopoziomowego,

c) w ramach parkingu podziemnego,

d) dopuszcza się łączenie form, o których mowa w lit. a, b i c, pod warunkiem spełnienia ilości miejsc parkingowych zgodnie z §5 ust. 1 pkt 2.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL

1. Przeznaczenie terenów - droga publiczna lokalna.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się: jezdnie, zjazdy, chodniki, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

3) szerokość jezdni - nie mniejsza niż 6,0 m;

4) chodnik co najmniej jednostronny.

3. Powiązania z układem zewnętrznym - droga położona pomiędzy drogą publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.1, a terenem części drogi publicznej lokalnej, z dopuszczeniem parkingów oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL/KS.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2

1. Przeznaczenie terenów - drogi publiczne dojazdowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się: jezdnie, zjazdy, chodniki, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) szerokość jezdni - nie mniejsza niż 5,0 m;
- 4) chodnik - co najmniej jednostronny;
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3.

3. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) KDD.1 - droga położona pomiędzy drogami publicznymi lokalną i dojazdową, oznaczonymi kolejno na rysunku planu symbolami: KDL i KDD.2;
- 2) KDD.2 – droga położona pomiędzy drogą publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.1 i terenem części drogi publicznej dojazdowej, z dopuszczeniem parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/KS.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDL/KS

1. Przeznaczenie terenu – część drogi publicznej lokalnej, z dopuszczeniem parkingów.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - a) jezdnie, zjazdy, chodniki, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego,
 - b) miejsca parkingowe w formie naziemnej i/lub podziemnej,
 - c) parkingi podziemne – z rzędną górnej najwyższej warstwy stropodachu parkingu na wysokości - nie większej niż 205,0 m n.p.m.;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza niż 12,0 m;
- 3) szerokość jezdni - nie mniejsza niż 6,0 m;
- 4) chodnik co najmniej jednostronny;
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3.

3. Powiązania z układem zewnętrznym - droga łącząca się na prawe skrzyżowanie z drogą położoną po północnej stronie, poza granicami planu stanowiącą al. Powstańców Warszawy oraz z drogą publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDD/KS

1. Przeznaczenie terenu – część drogi publicznej dojazdowej, z dopuszczeniem parkingów.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się:
 - a) jezdnie, zjazdy, chodniki, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego,
 - b) miejsca parkingowe w formie naziemnej i/lub podziemnej,
 - c) parkingi podziemne – z rzędną górnej najwyższej warstwy stropodachu parkingu na wysokości - nie większej niż 205,0 m n.p.m.;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) szerokość jezdni - nie mniejsza niż 5,0 m;
- 4) chodnik co najmniej jednostronny;

5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z §7 ust. 5 pkt 3.

3. Powiązania z układem zewnętrznym – droga położona pomiędzy drogami publicznymi lokalną i dojazdową, oznaczonymi kolejno na rysunku planu symbolami: KDL i KDD.2.

Rozdział 3.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa

Andrzej Dec

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/240/2015
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 7 lipca 2015 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- a) środki Unii Europejskiej,
- b) kredyt bankowy,
- c) emisja obligacji komunalnych,
- d) środki prywatne.

3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XIII/240/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I

Uchwała Nr LXV/1193/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie, została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 17 grudnia 2013 r.

Opracowaniem objęto teren o powierzchni około 10,1 ha, położony przy al. Powstańców Warszawy oraz ul. Granicznej w Rzeszowie. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I obejmuje natomiast obszar 5,0 ha.

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Plan określił zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, głównie w zakresie: linii zabudowy, intensywności zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków, zasad obsługi komunikacyjnej i zasad podziału terenu na działki budowlane.

Celem opracowania planu jest umożliwienie wykorzystania terenu po byłych ogrodach działkowych „Nasz Gaj” z uwzględnieniem przesłanek społeczno-ekonomicznych. Teren ten zgodnie ze Studium w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wskazane zostały pod usługi centro-twórcze. Przez usługi centro-twórcze rozumiana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługowa, w tym publiczna i komercyjna oraz funkcje im towarzyszące takie jak: drogi wewnętrzne, parkingi, infrastruktura techniczna. Dla trzech terenów dopuszczono także zabudowę usługową w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Korzystna struktura własności gruntów pozwoliła wydzielić cztery jednorodne główne tereny przeznaczone pod zabudowę (MW, U/UC/MW). Struktura ta znalazła swoje odzwierciedlenie w przeznaczeniu terenów określonych w planie. Brak możliwości pogodzenia tak szerokiego spektrum przeznaczeń w granicach terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz w zgodzie z ustaleniami Studium oraz bez szkody dla ładu przestrzennego, skutkują zaproponowaniem w planie przeznaczenia alternatywnego. W ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW dopuszczono zagospodarowanie w całości wyłącznie pod jedną z funkcji: tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną alternatywnie pod zabudowę usługową w tym w obiektach „handlu wielkopowierzchniowego”. Alternatywa możliwa była także do zastosowania z uwagi na strukturę własności, która nie wymaga łączenia ani też scalania nieruchomości w obszarze planu, w celu umożliwienia realizacji poszczególnych wariantów. W planie znalazły się tym samym odrębne zapisy dotyczące poszczególnych rodzajów zabudowy, w tym określono ich formę, wskaźniki oraz wprowadzono warunki, jakie muszą być spełnione w celu realizacji wybranych funkcji. Taka struktura zapisów, pozwala w pełni spełnić oczekiwania inwestora, zabezpieczyć interes publiczny oraz pozostać w zgodzie z przepisami prawa w tym Studium.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz z 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 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Planu uwzględnia ponadto przepisy odrębne.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I opracowany został przy uwzględnieniu obecnego stanu prawnego i faktycznego, w postaci obowiązujących przepisów prawa, aktów prawa miejscowego, Studium oraz materiałów planistycznych opracowanych na potrzeby niniejszej uchwały.

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

Projekt planu został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. ustaw.

W oparciu o art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie codziennej „Nowiny” oraz w BIP na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa w dniu 8 kwietnia 2014 r. Na tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Rzeszowa, zamieszczono także stosowne obwieszczenia. Termin składania wniosków określono do dnia 9 maja 2014 r. W tym terminie do Prezydenta Miasta Rzeszowa wpłynęło 125 wniosków, a po ww. terminie wpłynęło trzy wnioski do planu. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył ww. wnioski zarządzeniem z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków.

Prace projektowe zakończono w pierwszej połowie lutego 2015 r. W dniu 19 lutego 2015 r. projekt planu został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Następnie po uwzględnieniu części wniosków Komisji projekt planu ponownie przedstawiono w dniu 26 marca 2015 r. do zaopiniowania. Skorygowany projekt planu przekazano następnie do zaopiniowania i uzgodnienia pozostałym, wymaganym ustawą, instytucjom i organom, zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, ogłoszono w dniu 14 maja 2015 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 22 maja do 22 czerwca 2015 r., oraz dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 10 czerwca 2015 r. a także o sposobie i terminie składania uwag do projektu planu, tj. do dnia 6 lipca 2015 r.

W wyznaczonym terminie do Prezydenta Miasta Rzeszowa wpłynęła jedna uwaga, dotycząca przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Uwaga do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie, wniosła pismem w dniu 9 czerwca 2015 r., Biuro Doradztwa Inwestycyjnego „Krakinwest” Sp z o.o. z/s. ul. Grzegórzecka 9/7, 31-532 Kraków. Uwaga dotyczyła ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/MW.1, U/UC/MW2 i KDL.2, KDD.1, KDD.4, ZP, ZP/U w zakresie przesunięcia drogi publicznej lokalnej KDL.2 przecinającej działki nr ew. 4 i 5 w sposób umożliwiający realizację inwestycji zgodnie z zamierzeniami inwestora j. firmy Castorama Polska, a także zmiana przeznaczenia terenu działek nr ew. 1, 2, 3, 4, 5, 6 obr. 210 pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2015 r. Nr VII/262/2015 rozpatrzono uwagę wniesioną do projektu planu. W zakresie, w jakim projekt planu wymaga zmian z powodu uwzględnienia wniesionej uwagi oraz ponowienia procedury, nie przedstawia się go do uchwalenia. W pozostałym zakresie, z uwagi na wyczerpanie procedury, projekt planu przedstawiony zostaje Radzie Miasta Rzeszowa w części I (Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 260/12/2013 pomiędzy al. Powstańców Warszawy a al. gen. W. Sikorskiego w Rzeszowie – część I), do uchwalenia.