

UCHWAŁA NR XXXVIII/645/2008
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 23 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 154/9/2007 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie.

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

L. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 154/9/2007 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie, zwany dalej „planem”
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,65 ha, położony w centrum miasta, w rejonie ulic: Jagiellońskiej, L. Lisa-Kuli i M. Mochnackiego.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:
 - 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ū/UC**, o powierzchni około 0,95 ha, pod usługi komercyjne, w szczególności handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz parkingi wielopoziomowe;
 - 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS/KX**, o powierzchni około 0,59 ha, pod komunikację pieszą oraz parkingi, z dopuszczeniem parkingów podziemnych;
 - 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX**, o powierzchni około 0,08 ha pod, ogólnodostępną komunikację pieszą;

- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ**, o powierzchni około 0,03 ha, pod poszerzenie ulicy M. Mochnickiego o dodatkowe pasy ruchu.
2. Zasady i warunki zagospodarowania terenów ustalone są w „Przepisach szczegółowych” niniejszej uchwały.

§ 4

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu, czyli sposób zagospodarowania terenu ustalony w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linii nieprzekraczalnej zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę, której nie należy przekraczać przy lokalizacji zabudowy;
- 4) **linii wewnętrznego podziału** - należy przez to rozumieć linie, wyznaczające granice terenów wewnątrz obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o różnych zasadach zabudowy;
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony stosunkiem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji użytkowych obiektu lub zespołu obiektów, wraz z powierzchnią urządzeń w nie w budowanych, do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym nastawione na osiągnięcie zysku, należące do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu nie jest wymagane lub do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu może być wymagane;
- 8) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji obiektu lub zespołu obiektów, lub jego wydzielonej części, na wszystkich kondygnacjach;
- 9) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć wydzielone parkingi wielostanowiskowe, a także garaże naziemne oraz garaże podziemne,
- 10) **wskaźniku miejsc postojowych dla usług** – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej podstawowej tych usług, wyrażoną w poniższej tabeli:

Rodzaj usług	Liczba miejsc postojowych dla klientów	Liczba miejsc postojowych dla obsługi i dostaw
Usługi handlu spożywcze	1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
art. przemysłowe inne	1 miejsce na każde 60 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi gastronomii	1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi serwisowo-naprawcze	1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi urzędowe administracyjne biurowe bankowe pocztowe inne	1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi rekreacji	1 miejsce na każde 60 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
Gabinety usługowe lekarskie kosmetyczne fryzjerskie inne	1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni użytkowej podstawowej	1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej podstawowej
Usługi turystyki	30-50 miejsc na 100 łózek	1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej podstawowej

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ TERENÓW

§ 5

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC, o powierzchni około 0,95 ha, wyznaczony linią zabudowy nieprzekraczalną, przeznaczona się pod usługi komercyjne, w szczególności handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², parkingi wielopoziomowe, a także urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 - 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się podział terenu linią wewnętrznego podziału zgodnie z rysunkiem planu, z określeniem terenu o zróżnicowanych wysokościach zabudowy;

- 3) przebieg linii wewnętrznego podziału dla terenów oznaczonych symbolami: A, B i C może być uściślony z tolerancją do 3 metrów w stosunku do jej przebiegu określonego na rysunku planu;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) co najmniej 10% powierzchni terenu, w postaci zieleni urządzonej, zlokalizowanej na dachach i tarasach;
- 6) procentowy udział usług handlu jako funkcji wiodącej nie powinien być mniejszy niż 60% powierzchni użytkowej podstawowej obiektu, lub zespołu obiektów.

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) Bryłę obiektu lub zespołu obiektów należy kształtować tak, by tworzyła jednorodną całość z uwzględnieniem ustaleń zawartych w punkcie 2;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla części terenu U/UC wyznaczonego na rysunku planu linią wewnętrznego podziału i oznaczonego symbolem A: do 3 kondygnacji i nie więcej niż 15 m ;
 - b) dla części terenu U/UC wyznaczonego na rysunku planu linią wewnętrznego podziału i oznaczonego symbolem B: do 5 kondygnacji i nie więcej niż 25 m;
 - c) dla części terenu U/UC wyznaczonego na rysunku planu linią wewnętrznego podziału i oznaczonego symbolem C: do 20 kondygnacji i nie więcej niż 70 m, z możliwością różnicowania wysokości;
 - 3) od strony ul. Jagiellońskiej w poziomie parteru należy zachować podcień o szerokości nie mniejszej niż 8 m przeznaczony pod komunikację pieszą oraz parkingi;
 - 4) dopuszcza się budowę parkingów w tym parkingów wielopoziomowych;
 - 5) nakazuje się stosowanie dachów płaskich o zróżnicowanych wysokościach, z dopuszczeniem spadków od 0% do 10%;
 - 6) nakazuje się, by powierzchnia przeszkleń elewacji od strony ul. M. Mochnackiego i L. Lisa-Kuli była nie mniejsza niż 65%, pozostałych elewacji nie mniej niż 40%;
 - 7) elewacje obiektu, bądź zespołu obiektów, kształtować ze szczególną dbałością o rozwiązania plastyczne i architektoniczne, przy zastosowaniu materiałów budowlanych, takich jak: tynki mineralne, okładziny kamienne i ceramiczne, drewno i szkło;
 - 8) kształtując gabaryty i formę obiektów lub zespołu obiektów, należy akcentować wejścia główne;
 - 9) umieszczone na dachu elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej, doświetlenia, oraz inne związane z zabudową mogą zwiększać wysokość tej zabudowy o nie więcej niż 5 m, przy czym należy je lokalizować co najmniej 3m od krawędzi dachu, wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem C;
 - 10)¹;
 - 11) zakazuje się lokalizacji szyldów i znaków handlowych na detalach architektonicznych elewacji;
 - 12) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych w formie wolnostojących masztów;
 - 13) zakazuje się wznoszenia obiektów tymczasowych.
- ### 4. Zasady dostępności i obsługi komunikacyjnej:
- 1) dla komunikacji kołowej - dojazdu do parkingów naziemnych z ulic: Jagiellońskiej, Mochnackiego i Poniatowskiego, poprzez zjazd zlokalizowany poza obszarem planu;
 - 2) do parkingu podziemnego wyłącznie z ul. M. Mochnackiego z zapewnieniem zjazdu nie pogarszającego stanu funkcjonowania drogi zbiorczej;
 - 3) dla komunikacji pieszej – ogólnodostępnymi ciągami pieszymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: **KS/KX** i **KX**.

¹ Uchylono rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego z dnia 29 października 2008 r ldz.NK.II.0911/122/08

§ 6

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS/KX**, o powierzchni około 0,7 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznacza się pod parking, z dopuszczeniem parkingu podziemnego, ogólnodostępny ciąg pieszy, zieleni oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) na terenie wyznaczonym punktami a-b-c-d, dopuszcza się nadbudowę w poziomie drugiej i trzeciej kondygnacji, z zachowaniem prześwitu w poziomie parteru o wysokości nie mniejszej niż 6 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni terenu, w formie zieleni urządzonej;
- 3) dostępność komunikacyjna kołowa w oparciu o istniejące wjazdy od strony południowo-wschodniej z ulicy Jagiellońskiej, od strony południowo-zachodniej z ulicy Poniatowskiego, od strony północno-zachodniej z ulicy M. Mochnackiego dla parkingów naziemnych, dla parkingów wielopoziomowych i podziemnych wyłącznie od ul. M. Mochnackiego;
- 4) dostępność komunikacyjna piesza z ogólnodostępnego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX**.

§ 7

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**, o powierzchni około 0,08 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznacza się pod ogólnodostępny ciąg pieszy z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zieleni urządzonej;
- 3) dostępność komunikacyjna ogólnodostępnym ciągiem pieszym oznaczonym na rysunku planu symbolem **KS/KX**, oraz z chodników przy ul. L. Lisa-Kuli zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 8

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, o powierzchni około 0,03 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przeznacza się pod poszerzenie ul. M. Mochnackiego o dodatkowe pasy ruchu. Dopuszcza się zatoki autobusowe oraz niezbędne urządzenia związane z ruchem i wjazdem na parkingi podziemne.

§ 9

Wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych obowiązujący dla całego terenu objętego planem - według wskaźnika określonego w § 4 pkt 10

§ 10

Podział terenu na działki budowlane - według funkcji, oraz sposobu zagospodarowania terenu z zachowaniem zasad dostępności do drogi publicznej, przy czym minimalna szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m.

III. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11

Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy DN 160 biegnącej w ulicy Jagiellońskiej – poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu.

§ 12

Odprowadzenie ścieków komunalnych – do kolektora miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy DN 300 biegnącego w ulicy Jagiellońskiej, w przypadku niewystarczającej wydajności należy wykonać odprowadzenie do kolektora o średnicy DN 300 biegnącego w ulicy Lisa-Kuli – poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu.

§ 13

Odprowadzenie wód opadowych – do kolektora miejskiej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy DN 1000 biegnącego w ulicy Mochneckiego, w przypadku niewystarczającej wydajności należy wykonać odprowadzenie do kolektora o średnicy DN 600 biegnącego w ulicy Jagiellońskiej – poprzez wykonanie przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu.

§ 14

Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej o średnicy DN 2x250 biegnącej na północny-zachód obszaru objętego planem, poza jego granicami – poprzez przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu.

§ 15

Zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy DN 200 znajdującej się w ulicy Mochneckiego z zachowaniem minimalnych odległości bezpiecznych od przewodów i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi – poprzez wykonanie przyłącza lub rozbudowę sieci o parametrach dostosowanych do docelowego zagospodarowania terenu.

§ 16

1. Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta;
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 17

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej.
2. Sieci elektroenergetyczne powinny być wykonane jako podziemne.

§ 18

Linie kablowe sieci telekomunikacyjnych powinny być wykonane jako podziemne.

§ 19

1. Sieci infrastruktury technicznej należy sytuować na terenach przeznaczonych pod parkingi, ciągi piesze oraz zieleńce.
2. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy, określonych przez dysponenta sieci.
3. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych.

IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 20

Teren objęty granicami planu, do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej.

§ 21

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

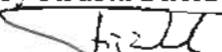
§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 23

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Konrad Fijolek

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXXVIII/645/2008
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 23 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 154/9/2007 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie.

Uchwała Nr XVII/258/2007 Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 154/9/2007 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie została podjęta w dniu 28 sierpnia 2007 r

Przedmiotem opracowania planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod usługi komercyjne oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

W stanie istniejącym teren ten jest całkowicie zainwestowany; na terenie znajduje się zabudowa usługowo-handlowa oraz parkingi.

Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego podjęte zostało na wielokrotnie ponawiany wniosek inwestora zamierzającego realizować zespół obiektów usługowo-handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

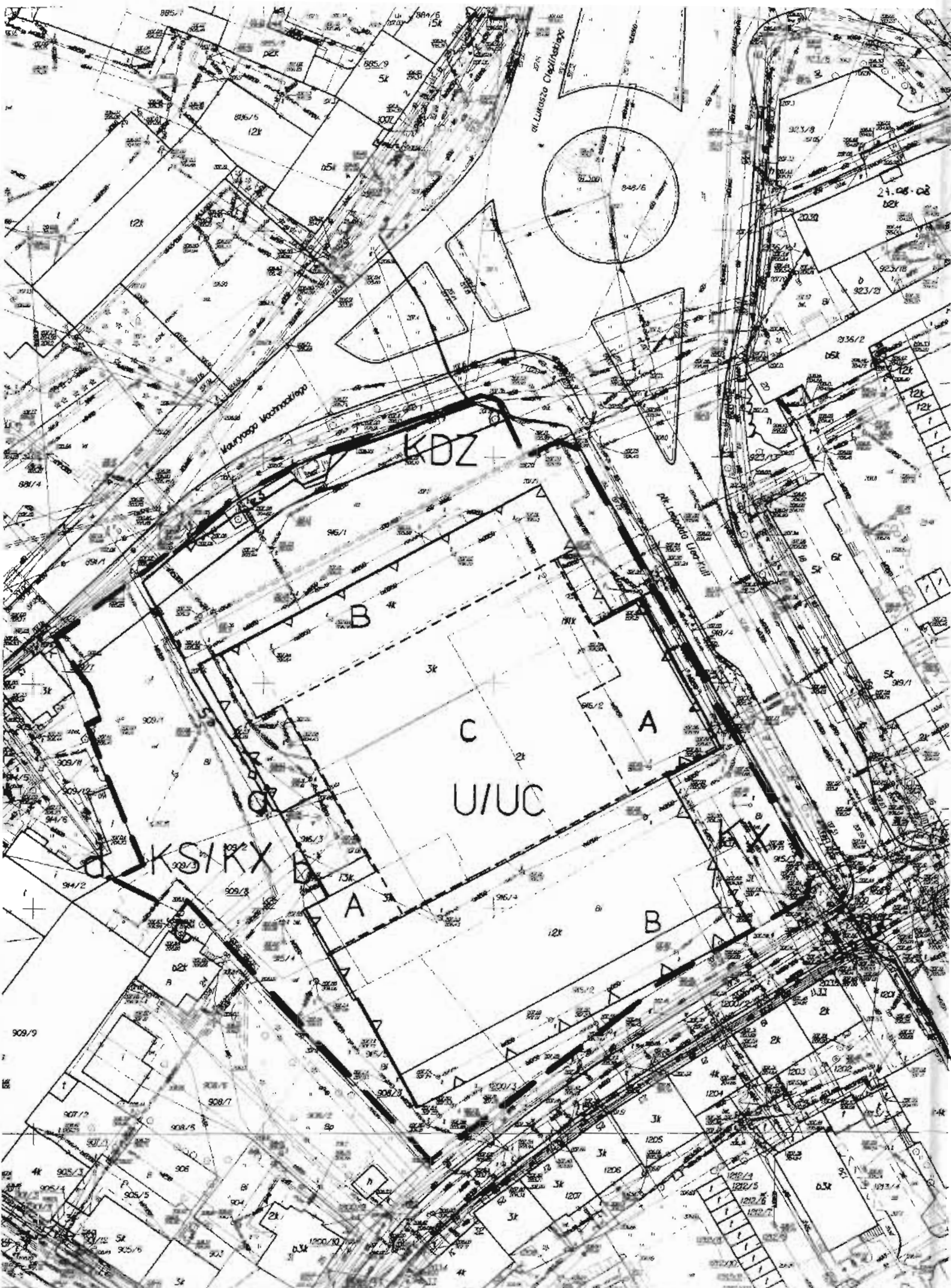
Wprowadzono również korektę dotyczącą wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Nr 123 poz. 803 z dnia 11 lipca 2008 roku.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXXVIII/645/2008
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 23 września 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 154/9/2007 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, będzie odbywać się ze środków własnych gminy. Ponadto źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa wyżej, będą przede wszystkim:
 - 1) środki Unii Europejskiej;
 - 2) kredyt bankowy;
 - 3) obligacje komunalne;
 - 4) środki prywatne w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.
2. Nakłady ponoszone na realizację inwestycji celu publicznego, w szczególności na wykup gruntów, budowę dróg i infrastruktury technicznej, będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania środków pozabudżetowych.

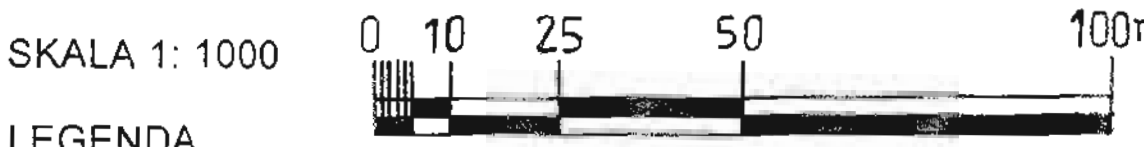


11919/08
Zm

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 154/9/2007 POMIĘDZY ULICAMI: JAGIELLOŃSKĄ, LISA-KULI I MOCHNACKIEGO W RZESZOWIE


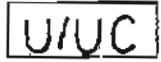

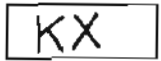

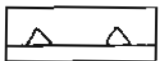
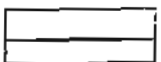
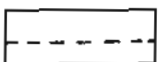
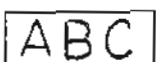
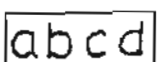
ZAŁĄCZNIK NR 1 RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR *xxvii*/ 645 /2008 R. RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 23 *wizytacja* 2008 R.



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  TEREN USŁUG KOMERCYJNYCH
-  TEREN PARKINGÓW
-  TEREN CIĄGU PIESZEGO
-  TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA
-  LINIA WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
-  TERENY O ZRÓZNICOWANYCH WYSOKOŚCIACH
-  TEREN DOPUSZCZAJĄCY NADWIESZENIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

UCHWAŁA OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO NR POZ. Z DNIA