

UCHWAŁA NR LXXIII/1245/2010

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 30 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka” przy ulicy Lwowskiej 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 uchwała co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka” przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały i 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;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

§ 2. Plan obejmuje dwa obszary o powierzchniach około 7,0 ha i 0,6 ha, położone we wschodniej części miasta i ograniczone: ulicą Lwowską, granicą miasta Rzeszów z gminą Krasne, granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 19/1/2000 „Wilkowyja - Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie w części opisanej konturem A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,L,M,N,O,P,R,S,T,U, granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Nr 80/10/2004 na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie i granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja – Młyn” w Rzeszowie.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC, o powierzchni około 5,39 ha, pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, w tym 1U i 2U, o łącznej powierzchni około 0,45 ha, pod zabudowę usługową;
- 3) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, o powierzchni około 0,60 ha, pod komunikację - parkingi;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP, o powierzchni około 0,16 ha, pod drogę publiczną główną ruchu przyspieszonego;

- 5) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, o powierzchni około 1,00 ha, pod drogę publiczną zbiorczą.
2. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 do pkt 5, należy przez to rozumieć symbole zastosowane na załączniku nr 1 do uchwały (rysunku planu) odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o „ linii rozgraniczającej podziału wewnętrznego” należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnych zasadach zagospodarowania w ramach terenu o określonym przeznaczeniu, które nie są obowiązującymi liniami podziału terenu na działki.

§ 4. 1. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci, ich przebudowę lub zmianę trasy, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z jego podstawowym przeznaczeniem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie.

§ 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej Ø 315 mm, zlokalizowanej w ulicy Lwowskiej, poprzez przyłączenia indywidualne;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej w tym do:
 - a) kanału sanitarnego Ø 315 mm, zlokalizowanego w ulicy Lwowskiej,
 - b) kanałów Ø 200 mm usytuowanych na obszarze planu, po jej rozbudowie w obszarze planu o kanały o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 lub przyłączenia indywidualne;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) do miejskiej kanalizacji deszczowej, po jej rozbudowie w obszarze planu poprzez system kanałów deszczowych o średnicach od Ø 300 mm do Ø 800 mm,
 - b) główny kolektor deszczowy należy lokalizować w ulicy oznaczonej symbolem KDZ, w kierunku ulicy Witolda z wylotem do potoku Młynówka,
 - c) do czasu realizacji kanału deszczowego, o którym mowa w punkcie 3 lit. b, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenu U/UC kanałem deszczowym Ø 300 mm do rowu stanowiącego dopływ potoku Młynówka,
 - d) dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wody (szczytowych ilości wód opadowych), który należy lokalizować na terenie U/UC;
- 4) zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowniczej średniego ciśnienia DN 250, poprzez przyłączenia indywidualne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej zasilającej szpital przy ul. Lwowskiej, usytuowanej poza obszarem planu, po jej rozbudowie,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej średniego napięcia, liniami kablowymi podziemnymi, przy czym:
 - a) stacje transformatorowe należy lokalizować na terenie U/UC lub KS,
 - b) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii;

- 7) świadczenie usług telekomunikacyjnych drogą przewodową – za pomocą sieci telekomunikacyjnych podziemnych;
- 8) lokalizowanie infrastruktury technicznej związanej z obsługą inwestycji sytuowanych w granicach planu, na wszystkich terenach objętych planem, w dostosowaniu do zasad zagospodarowania i warunków zabudowy określonych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, według zasad określonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 7. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

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

Rozdział 2

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Ustalenia dla terenu U/UC

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC, o powierzchni około 5,39 ha, przeznaczony pod usługi, w tym handlu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) zakazuje się lokalizowania:
 - a) usług oświaty, zdrowia oraz usług związanych z obsługą serwisową samochodów, które nie są uzupełnieniem działalności salonu samochodowego, jako funkcji podstawowej,
 - b) przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w granicach terenu U/UC wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny:
 - a) parkingów [KS], na których należy lokalizować miejsca postojowe dla obsługi zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt. 4 oraz § 4 ust. 1, przy czym:
 - należy wydzielić tereny pod zielenią wysoką – w ilości co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w poziomie terenu,
 - do czasu funkcjonowania istniejącej na terenie U/UC zabudowy mieszkaniowej nakazuje się realizację, w granicach terenów [KS], zieleni izolującej w pasie o szerokości nie mniejszej niż 16,0 m wokół działek zabudowy mieszkaniowej,
 - b) zieleni urządzonej i rekreacji [ZP], który należy zagospodarować jako przestrzeń ogólnodostępną w tym związaną z funkcjonowaniem obiektów usługowych, z możliwością lokalizacji zbiornika retencyjnego wody, boisk sportowych, kortów tenisowych, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ciągów pieszo-jezdnych [KDX], o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, zapewniających powiązanie komunikacyjne pomiędzy poszczególnymi działkami zabudowy usługowej w granicach terenu U/UC;
- 2) oznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające podziału wewnętrznego terenów, o których mowa w pkt. 1, nie mają przebiegu ściśle określonego i mogą być przesuwane w następujący sposób:

- a) linie rozgraniczające teren [1KDX] o nie więcej niż 20,0 m, przy zachowaniu określonego na rysunku planu włączenia ciągu do drogi lokalnej, graniczącej z terenem od strony wschodniej,
 - b) w przypadku przesunięcia ciągu [1KDX] w miejscu włączenia ciągu [2KDX], ciąg ten należy odpowiednio skrócić,
 - c) linię rozgraniczającą teren [ZP] od strony wschodniej o nie więcej niż 40,0 m w kierunku wschodnim,
 - d) przesunięcie linii podziału wewnętrznego w stosunku do oznaczeń rysunku planu powoduje odpowiednio zwiększenie lub zmniejszenie powierzchni dzielonych tą linią terenów;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie innych ciągów komunikacji wewnętrznej niż określone w pkt 1 lit.c;
 - 4) budynki i inne obiekty kubaturowe należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie wolnostojących słupów (pylonów) reklamowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lecz w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od północnej granicy planu;
 - 6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń od strony ulicy Lwowskiej ;
 - 9) dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych miejsc postojowych poza wydzielonymi liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego terenami [KS].
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:
- 1) oś podłużną budynków lokalizowanych po zachodniej stronie terenu [ZP] należy sytuować w układzie równoległym do ulicy Lwowskiej lub do południowej granicy planu;
 - 2) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 20,0 m.
 - 3) nakazuje się stosowanie przekryć płaskich lub dachów o spadkach połaci nie większych niż 10⁰;
 - 4) dopuszcza się kształtowanie dachów w oparciu o przekroje krzywoliniowe np. łukowe lub paraboliczne;
 - 5) elewacje frontowe (elewacje z głównym wejściem do budynku) budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy od ulicy Lwowskiej należy sytuować od strony tej ulicy;
 - 6) elewacje frontowe o długości większej niż 50 m należy zróżnicować poprzez przesunięcia, załamania, ryzality lub różnicowanie faktur na elewacji;
 - 7) kształtowanie elewacji z zastosowaniem przeszkleń i materiałów okładzinowych wysokiej jakości (np. kamień, drewno, klinkier, okładziny elewacyjne);
 - 8) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacjach nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji, z zastrzeżeniem pkt 9;
 - 9) dopuszcza się lokalizowanie na dowolnej powierzchni elewacji budynku elementów graficznych, które mogą zawierać treści reklamowe jeżeli stanowią one integralną część wystroju elewacji i tworzą wraz z pozostałymi jego elementami całość formy architektonicznej obiektu charakterystyczną dla określonej sieci usług, powtarzalną w każdym obiekcie tej sieci i stanowiącą o jej identyfikacji;
 - 10) nakazuje się zasłonięcie elementów technicznych usytuowanych na dachu budynku, przez stosowanie attyk lub innych elementów architektonicznych;
 - 11) przekrycia należy kształtować jako piątą elewację budynku przy zastosowaniu takich rozwiązań jak:
 - a) różnicowanie poziomów,
 - b) urządzenia techniczne sytuowane na dachu muszą stanowić elementy kompozycji dachu,

c) stosowanie tarasów zielonych,

d) skomponowanie kolorystyczne przekryć budynków z płaszczyznami placów i z zielenią na terenie działki.

4. Zasady kształtowania działek budowlanych, w tym w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż 4 działki budowlane, w tym nie więcej niż dwie działki po każdej stronie wschodniej granicy terenu [ZP], z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 lit.c;
- 2) dopuszcza się dodatkowo wydzielenie działki pod lokalizację stacji transformatorowej o wielkości dostosowanej do potrzeb technologicznych związanych z jej funkcjonowaniem;
- 3) linie podziału na działki należy prowadzić w układzie prostopadłym do graniczącej z terenem U/UC ul. Lwowskiej, z tolerancją 5⁰;
- 4) szerokość działki nie mniejsza niż 50,0 m;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ lub z dróg publicznych lokalnych graniczących z terenem objętym planem;
- 2) wskaźnik miejsc postojowych - nie mniejszy niż 1 miejsce na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynku.

6. Granice terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC, ograniczonego liniami rozgraniczającymi i granicą planu, stanowią granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 10. Ustalenia dla terenu 1U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni około 0,31 ha przeznacza się pod usługi, w tym handlu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) budynki i inne obiekty kubaturowe należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zakazuje się lokalizowania więcej niż dwóch budynków usługowych;
- 5) nie dopuszcza się lokalizowania nowych budynków pomocniczych (gospodarczych);

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 15,0 m;
- 2) nakazuje się stosowanie przekryć płaskich lub dachów o spadku połaci nie większym niż 10⁰, co nie dotyczy istniejącego na terenie budynku;
- 3) zakazuje się stosowania kolorystyki elewacji i dachów budynków o jaskrawych barwach;
- 4) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacjach nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji;
- 5) dopuszcza się jeden wolnostojący znak reklamowy w granicach działki budowlanej.

4. Zasady kształtowania działek budowlanych:

- teren 1U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednia z ul. Lwowskiej;
- 2) wskaźnik miejsc postojowych - nie mniejszy niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej budynku, z możliwością ich lokalizacji na terenie 1U lub U/UC.

6. Dopuszcza się włączenie terenu 1U do terenu U/UC i jego zagospodarowanie w całości pod parking, na zasadach określonych w § 9 ust. 2 pkt 1 lit. a.

§ 11. Ustalenia dla terenu 2U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni około 0,14 ha przeznacza się pod usługi, w tym handlu;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu 2U pod jedną inwestycję, łącznie z terenem usług publicznych graniczącym z terenem 2U po stronie południowej granicy planu;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki;
- 4) budynki i inne obiekty kubaturowe należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie znaków informacji wizualnej, w szczególności znaków reklamowych w strefie frontowej budynków usługowych.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:

- 1) wysokość budynków do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m do kalenicy dachu lub attyki;
- 2) nakazuje się stosowanie przekryć płaskich lub dachów o spadku połaci nie większym niż 35⁰;
- 3) nakazuje się aby wszystkie budynki zlokalizowane w granicach działki budowlanej odznaczały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem koloru i materiałów wykończeniowych;

4. Zasady kształtowania działek budowlanych:

- teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z drogi lokalnej usytuowanej po południowej stronie terenu U/UC, poprzez ciąg pieszo-jezdny o przebiegu wzdłuż wschodniej granicy terenu, poza granicami planu;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ilości - 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej budynku, lokalizowane w granicach terenu inwestycji.

§ 12. Ustalenia dla terenu KS

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KS, o powierzchni około 0,60 ha przeznacza się pod komunikację - parking;
- 2) dopuszcza się lokalizację pętli komunikacji przewozów pasażerskich;

- 3) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku z funkcją usług handlu lub gastronomii;
 - 2) w przypadku realizacji budynku usługowego jako obiektu wolnostojącego, nie związanego z budynkiem parkingu, należy go lokalizować w południowej części terenu, w odległości nie większej niż 10,0 m od południowej granicy planu i o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 10% powierzchni działki.
 3. Zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:
 - 1) parking wielopoziomowy o wysokości nie większej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 10m;
 - 3) nakazuje się stosowanie przekryć płaskich lub dachów o spadku połaci nie większym niż 10⁰;
 - 4) zakazuje się stosowania kolorystyki elewacji i dachów budynków o jaskrawych barwach;
 - 5) suma powierzchni reklam, szyldów lub znaków handlowych na elewacjach nie może przekraczać 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
 4. Zasady kształtowania działek budowlanych:
 - cały teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną;
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna z publicznej drogi lokalnej przebiegającej po zachodniej stronie terenu lub z publicznej drogi dojazdowej przebiegającej po południowej stronie terenu.

§ 13. Ustalenia dla terenu KDGP

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP, o powierzchni około 0,16 ha, przeznacza się pod fragment drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego.

§ 14. Ustalenia dla terenu KDZ

1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, o powierzchni około 1,0 ha, przeznacza się pod drogę publiczną zbiorczą.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 32,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni - nie mniejsza niż 7,0 m;
 - 3) chodniki sytuowane obustronnie;
 - 4) ścieżka rowerowa dwukierunkowa o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m;
 - 5) dopuszcza się lokalizację kiosków przy przystankach autobusowych, jako jeden obiekt wspólny z wiatą przystankową;
 - 6) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych przy przystankach komunikacji zbiorowej, wykonanych z jednorodnych materiałów i odznaczających się jednorodną stylistyką;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie ekranów akustycznych;
 - 8) skrzyżowanie z ul. Lwowską skanalizowane.

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

PRZEWODNICZĄCY
~~Rady Miasta Rzeszowa~~
Konrad Fijołek

UZASADNIENIE

Do uchwały nr LXXIII/ 1245 /2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 marca 2010 r. W sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 175/2/2009 „Wilkowyja – Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie

Uchwała Nr L /829 /2009 o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja – Kamionka” przy ul. Lwowskiej została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 24 lutego 2009 r. Opracowaniem objęto dwa obszary o powierzchniach około 7 ha i 0,6 ha, położone we wschodniej części miasta po południowej stronie ul. Lwowskiej, przy granicy Miasta Rzeszowa z gminą Krasne.

Jest to teren w większości niezainwestowany. Istnieje tutaj nieliczna zabudowa mieszkaniowo-usługowa usytuowana wzdłuż ul. Lwowskiej. Sąsiadujące tereny przeznaczone są w obowiązujących planach miejscowych pod funkcje usługowe i mieszkaniowo – usługowe.

W projekcie przeznaczono tereny pod zabudowę usługową, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², pod parking (mogący pełnić rolę parkingu strategicznego) oraz pod fragmenty drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego i drogi zbiorczej.

W ustaleniach planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy dopuszczono możliwość lokalizacji obiektów usługowych, o wysokości od 8m do 20 m, w południowej części terenu U/UC. W północnej części, po przebudowie istniejących gazociągów wysokoprężnych, lokalizować należy parkingi dla zabudowy usługowej. Na terenie KS Plan przewiduje lokalizację parkingu, który może stanowić pętlę przesiadkową komunikacji miejskiej i podmiejskiej z usługami towarzyszącymi. Dopuszcza się parking wielopoziomowy.

Plan opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym jego granicami, zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Teren w granicach planu przewidziany jest w Studium pod usługi komercyjne, w szczególności: usługi handlu, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, centrum handlowe, centrum kongresowe, na części terenu – parking strategiczny wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stacja benzynowa, motel), hotele, obiekty gastronomiczne, a w zachodniej części terenu fragment drogi zbiorczej.

Wszystkie określone w Studium funkcje zostały przyjęte w projekcie planu w sposób uwzględniający występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno – przestrzenne z terenami sąsiednimi.

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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (dz. U. Nr 199 z 2008 r., poz. 1227).

Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. ustaw.

Sposób przeprowadzenia procedury i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Informacje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu.

Prezydent Miasta Rzeszowa, dnia 10 marca 2009 r., ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/ 2/ 2009 r. „Wilkowyja – Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie – poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej - Dzienniku „Nowiny”, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu planu (termin składania wniosków wyznaczono od 10 marca do 2 kwietnia 2009 r.)

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie złożono jeden wniosek. Dnia 20 kwietnia Prezydent Miasta Rzeszowa pozytywnie rozpatrzył złożony wniosek. Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę przy sporządzaniu planu.

Została sporządzona prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono, m. in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby niniejszego projektu planu.

Wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu do właściwych instytucji i organów w tym do Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 listopada do 1 grudnia 2009 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i „prognozy” ukazało się 29 października 2009 r. w „Nowinach”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 15 grudnia 2009 r. W dniu 18 listopada 2009 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu w terminie przewidzianym ustawą (do 15 grudnia 2009 r.) wpłynęły cztery uwagi dotyczące przyjętych w projekcie rozwiązań. Zarządzeniem Nr V/ 1093/ 2010 z dnia 5 stycznia 2010 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. Uwagi nie zostały uwzględnione z uwagi na brak zgodności z koncepcją zagospodarowania terenu przyjętą w projekcie planu oraz z uwagi na niezgodność z przepisami prawa. Informacja o podjętym zarządzeniu została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Uwagi odrzucone przez Prezydenta zostają przedstawione Radzie Miasta Rzeszowa celem rozpatrzenia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 175/2/2009 "WILKOWYJA - KAMIONKA" PRZY ULICY LWOWSKIEJ W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR LXXIII / 1245/ 2010
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 30 MARCA 2010 r.

RYSUNEK PLANU- SKALA 1 : 1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBRWAŻAJĄCE:

- GRANICA OBSZARU PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA PODZIAŁU WENETRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U/UC** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KS** TEREN KOMUNIKACJI - PARKINGI
- KDGP** TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ** TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- [KDX]** CIĄG PIESZO-JEZDNY
- [KS]** PARKINGI
- [ZP]** ZIELEŃ URZĄDZONA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW WYSOKOPRĘŻNYCH, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ ZMNIJSZONE PO PRZEBUDOWIE TYCH GAZOCIĄGÓW
- TERENY PRZEZNACZONE POD DROGI PUBLICZNE W OBRWAŻAJĄCYM PLANIE MIEJSCOWYM

FORMA IZOSTA SIĘ ZŁOŻYŁA WYKONANIE PLANU W SKALI 1:1000 W OPARCIU O
Z GŁÓWNEGO OBRWAŻAJĄCYM PLANIE MIEJSCOWYM I KONTROLACJĄ
W RZESZOWIE

**Załącznik nr 2
do uchwały nr LXXIII / 1245 / 2010
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 marca 2010 r.**

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2010 „Wilkowyja – Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie 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 planie 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.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr LXXIII/ 1245/ 2010
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 marca 2010 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja – Kamionka” przy ul. Lwowskiej
w Rzeszowie.

Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 9 listopada do 1 grudnia 2009 r., projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem Nr V/1093/2010 z dnia 5 stycznia 2010 r.

1. Uwaga Niebieski Dom Sp. z o.o., 31-047 Kraków, ul. Sarego 7/2, wniesiona w dniu 23 listopada 2009 r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja - Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotycząca niedopuszczenia w planie bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „U/UC” z ul. Lwowskiej.
Sposób rozpatrzenia - uwagi nie uwzględnia się
2. Uwaga Państwa Katarzyny i Tadeusza Łyszczarz, zam. ul. Goździkowa 4/7, 35-604 Rzeszów, wniesiona w dniu 14 grudnia 2009 r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja- Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotycząca niedopuszczenia w planie bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „U/UC” z ul. Lwowskiej.
Sposób rozpatrzenia - uwagi nie uwzględnia się
3. Uwagi Pana Jana Banasia, zam. ul. Krokusowa 44/5, 35-604 Rzeszów oraz Pana Adama Maciołka, zam. ul. Miodowa 35, 35-328 Rzeszów, wniesione pismem z dnia 30 listopada 2009 r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja- Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotyczące ustalonych zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U/UC, które uniemożliwiają wydzielenie działki nr 1261 pod niezależną inwestycję z możliwością obsługi komunikacyjnej z drogi zbiorczej KDZ.
Sposób rozpatrzenia - uwag nie uwzględnia się
4. Uwagi Pani Elżbiety Bełz, zam. ul. Krakowska 14/27, 35-111 Rzeszów, wniesione pismem z dnia 14 grudnia 2009 r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja- Kamionka” przy ul. Lwowskiej

w Rzeszowie, dotyczące ustalonych zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U/UC, które umożliwiają lokalizację usług związanych z obsługą serwisową samochodów, oraz zmiany zasad kształtowania działek budowlanych na tym terenie.

Sposób rozpatrzenia - **uwag nie uwzględnia się**

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 7171 z późn. zm.), w zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności :

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego.

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy).

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz prognozę skutków finansowych.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/ 2/2009 „Wilkowyja – Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie został sporządzony na mocy wyżej powołanych przepisów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi regulującymi zagadnienia mające wpływ na zagospodarowanie terenu. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną miasta określoną w dokumencie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/ 113/ 2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Plan w sposób prawidłowy określa przeznaczenie terenów i zasady jego zagospodarowania uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno – przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Uwagi nieuwzględnione

1. Uwaga Niebieski Dom Sp. z o.o., 31-047 Kraków, ul. Sarego 7/2, wniesiona w dniu 23 listopada 2009 r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja - Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotycząca niedopuszczenia w planie bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „U/UC” z ul. Lwowskiej.
2. Uwaga Państwa Katarzyny i Tadeusza Łyszczarz, zam. ul. Goździkowa 4/7, 35-604 Rzeszów, wniesiona w dniu 14 grudnia 2009 r., do projektu Miejscowego Planu

Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja- Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotycząca niedopuszczenia w planie bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „U/UC” z ul. Lwowskiej.

Uwagi nie zostały uwzględnione z następujących powodów:

Teren U/UC leży bezpośrednio przy drodze krajowej Nr 4, ulicy wylotowej miasta, klasy GP (ulica główna ruchu przyspieszonego) w eksponowanym miejscu. Zgodnie z § 9, ust. 1, Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Wodnej w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 1999 r. Nr 43 poz.430): *na drodze GP „...odstępy między skrzyżowaniami (...) nie powinny być mniejsze niż 1000 m na terenie zabudowy; dopuszcza się wyjątkowo pojedyncze odstępy między skrzyżowaniami (...) na terenie zabudowy nie mniejsze niż 600m, jeżeli potrzeby funkcjonalno - ruchowe lub ukształtowanie istniejącej sieci drogowej takie odstępy uzasadniają, przy czym stosowanie na drodze klasy GP zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy brak innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie lub wykorzystanie innej drogi klasy D (dr. dojazdowa) lub L (dr. lokalna) do obsługi przyległych nieruchomości;”*

Powyższa regulacja prawna wyłącza możliwość określenia w planie dostępu komunikacyjnego z drogi GP do terenu U/UC.

Przedmiotowy teren otoczony jest projektowanymi drogami publicznymi niższych klas: drogą zbiorczą i drogami lokalnymi, z których będzie posiadał bezpośrednią dostępność komunikacyjną. W tej sytuacji nie znajduje uzasadnienia wprowadzanie dodatkowego zjazdu z ul. Lwowskiej do terenu U/UC, który będzie generował bardzo duży ruch samochodowy. Biorąc pod uwagę charakter terenu U/UC i związany z nim ruch samochodowy wprowadziłoby to poważne utrudnienia w ruchu drogowym na drodze krajowej - ul. Lwowskiej, tak jak dzieje się to obecnie przy sąsiadującym hipermarkecie Auchan w miejscowości Krasne.

Ponadto, proponowany przez inwestora zjazd z ul. Lwowskiej nie uzyskał akceptacji Miejskiego Zarządu Dróg i Zieleni, będącego zarządcą dróg na terenie miasta Rzeszowa, co zostało wyrażone w piśmie z dnia 14 stycznia 2009r. Jednocześnie pismem z dnia 28 września 2009r. MZDiZ pozytywnie zaopiniował rozwiązanie komunikacyjne wprowadzone w projekcie MPZP Nr 175/2/2009 „Wilkowyja – Kamionka”.

3. Uwagi Pana Jana Banasia, zam. ul. Krokusowa 44/5, 35-604 Rzeszów oraz Pana Adama Maciołka, zam. ul. Miodowa 35, 35-328 Rzeszów, wniesione pismem z dnia 30 listopada 2009 r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja- Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotyczące zmiany zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U/UC umożliwiającej wydzielenie działki nr 1261 pod niezależną inwestycję z możliwością obsługi komunikacyjnej z drogi zbiorczej KDZ.

Uwagi nie zostały uwzględnione z następujących powodów:

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa jak i przygotowywany projekt jego zmiany, wskazuje na tym terenie zasadność lokalizacji usług o charakterze ponadlokalnym np. centrum kongresowego lub centrum handlowego. Jest to

również miejsce ważne dla kształtowania wizerunku miasta, położone bezpośrednio przy drodze krajowej Nr 4, ulicy wylotowej miasta, w eksponowanym miejscu. Skrzyżowanie drogi głównej z ulicą zbiorczą KDZ zaprojektowane było w tym miejscu w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującym od 1992 do 2003 roku, a obecnie taki układ komunikacyjny wskazuje obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, które określa politykę władz miasta, między innymi w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego na terenie Rzeszowa.

W uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu napisano, że sporządzenie planu na tym terenie ma na celu: „*podniesienie jakości przestrzeni, poprzez opracowanie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu kształtowania ładu przestrzennego i zapobiegania chaotycznemu zainwestowaniu, a w szczególności zasad kształtowania zabudowy w tym : gabarytów obiektów, rodzaju i intensywności zabudowy...*”

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem U/UC przeznaczony został pod usługi, w tym handlu z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Przez północną część terenu U/UC przebiegają obecnie gazociągi wysoko i średnioprężny. Strefy kontrolowane od gazociągów znacznie ograniczają możliwość inwestowania na tym terenie, a ich ewentualna przebudowa w nowej technologii lub zmiana przebiegu trasy wymaga dużych środków finansowych. W tej sytuacji projekt planu przewiduje lokalizowanie zabudowy w południowej części terenu, natomiast w północnej części należy lokalizować parkingi obsługujące tę zabudowę. Teren U/UC został celowo przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym.

Projekt planu dopuszcza podział terenu na nie więcej niż 4 działki budowlane o froncie działki nie mniejszym niż 50m. Zapisy te mają na celu ochronę terenu przed podzieleniem go na wiele drobnych działek, pod różne inwestycje, co utrudniłoby zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na możliwość pojawienia się różnorodnych form architektonicznych. Część działki Nr 1261 leżąca na terenie U/UC w ok. 75% mieści się w strefie kontrolowanej od gazociągu. Fakt ten jak i przytoczone wcześniej zasady zagospodarowania terenu uniemożliwiają wydzielenie tej działki jako samodzielnej działki budowlanej. Jednocześnie nieruchomości ta może stworzyć wraz z sąsiednimi działkami osobną działkę budowlaną o wielkości i formie zgodnej z zapisami planu.

4. Uwagi Pani Elżbiety Bełz, zam. ul. Krakowska 14/27, 35-111 Rzeszów, wniesione pismem z dnia 14 grudnia 2009r., do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja- Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie, dotyczące zmiany zasad zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U/UC w celu umożliwienia lokalizacji usług związanych z obsługą serwisową samochodów, oraz zmiany zasad kształtowania działek budowlanych na tym terenie.

Uwagi nie zostały uwzględnione z następujących powodów:

Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa wskazuje na tym terenie zasadność lokalizacji usług o charakterze ponadlokalnym np. centrum kongresowego lub centrum handlowego. Jest to również miejsce ważne dla kształtowania wizerunku miasta, położone bezpośrednio przy drodze krajowej Nr 4, ulicy wylotowej miasta, w eksponowanym miejscu. Rada Miasta Rzeszowa postanowiła przystąpić do sporządzenia planu miejscowego na tym terenie w celu: „*podniesienie jakości przestrzeni, poprzez opracowanie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu kształtowania ładu przestrzennego i zapobiegania chaotycznemu zainwestowaniu,*

a w szczególności zasad kształtowania zabudowy w tym : gabarytów obiektów, rodzaju i intensywności zabudowy...”

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem U/UC przeznaczony został pod usługi, w tym handlu, ponadto dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Przez północną część terenu U/UC przebiegają obecnie gazociągi wysoko i średnioprężny. Strefy kontrolowane od gazociągów znacznie ograniczają możliwość inwestowania na tym terenie, a ich ewentualna przebudowa w nowej technologii lub zmiana przebiegu trasy wymaga dużych środków finansowych. W tej sytuacji projekt planu przewiduje lokalizowanie zabudowy w południowej części terenu, natomiast w północnej części należy lokalizować parkingi obsługujące tą zabudowę.

Teren U/UC został celowo przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym. Do takich usług nie można zaliczyć stacji diagnostycznych, serwisowych czy myjni samochodowych, których forma i charakter działalności nie należą do estetycznych ani reprezentacyjnych. Dlatego też projekt planu wprowadza zakaz lokalizowania m.in., *usług związanych z obsługą serwisową samochodów, które nie są uzupełnieniem działalności salonu samochodowego, jako funkcji podstawowej.”*

Projekt planu dopuszcza podział terenu na nie więcej niż 4 działki budowlane o froncie działki nie mniejszym niż 50m. Zapisy te mają na celu ochronę terenu przed podzieleniem go na wiele drobnych działek, pod różne inwestycje, co utrudniłoby zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na możliwość pojawienia się różnorodnych form architektonicznych.

Teren oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1U został wydzielony jako osobny teren usługowy istniejący przed podjęciem planu. Jego pozostawienie nie wpłynie w sposób znaczący na planowane zagospodarowanie tego terenu. Dostępność komunikacyjna tego terenu wyznaczona została od ul. Lwowskiej, gdyż ze względu na skalę tej usługi nie wprowadzi ona znacznych utrudnień w ruchu drogowym na drodze głównej ruchu przyspieszonego GP (ul. Lwowskiej).

Zakres ustaleń projektu planu określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 tej ustawy w planie ustala się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 tej ustawy, który mówi, że : „ *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości...”* Ustalenie planu dotyczące stawek procentowych znajduje zastosowanie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie przesądza o tym, że taki wzrost nastąpi.