

**Uchwała Nr XX / 348 / 2007**  
**Rady Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 27 listopada 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 151/6/2007 uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto 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 w związku z art. 27 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 Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

**Rada Miasta Rzeszowa**  
**uchwala, co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwała się zmianę Nr 151/6/2007 uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr LII/35/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 lutego 2006 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 9, poz. 149, z dnia 23 lutego 2006 r., zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek zmienianego planu, o którym mowa w ust. 1 niniejszej uchwały, w skali 1:1000, będący integralną częścią zmiany planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

**§ 2**

1. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,41 ha, położony w centrum miasta, na prawym brzegu rzeki Wisłok, w rejonie ul. Karowej i ul. Kopisto w Rzeszowie, ograniczony:

- od strony północnej – ul. Kopisto,
- od strony wschodniej – drogą lokalną,
- od strony południowej - drogą dojazdową,
- od strony zachodniej – ulicą dojazdową wewnątrzosiedlową.

2. Obszar objęty zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu konturem od a do h.

### § 3

W uchwalonym w części oznaczonej konturem ABCDEFGHJKLMNO Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem U, o powierzchni ok. 1,27 ha, pod usługi komercyjne z parkingiem oraz zielenią urządzoną;”;

b) dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3KX, o powierzchni ok. 0,14 ha, pod ogólnodostępny ciąg pieszy.”;

2) w § 4 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ze zwartą zabudową mieszkaniową i koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.”;

3) § 12 otrzymuje brzmienie:

„1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U, o powierzchni ok. 1,27 ha, przeznaczony pod usługi komercyjne z parkingiem oraz zielenią urządzoną, a także urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 – 4.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) nieprzekraczalna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych - 2.000 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,50;
- 4) zakazuje się grodzenia terenu na odcinku elewacji budynku, od strony ul. Kopisto, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu, na odcinkach ciągu zabudowy;
- 5) przeznaczony jest nie mniej niż 10% powierzchni terenu pod zielenią urządzoną – biologicznie czynną, z czego 2/3 powierzchni w części południowej nieruchomości;
- 6) dopuszcza się grodzenie w miejscach terenu nie objętych zakazem, pod warunkiem wykonania ogrodzenia ażurowego oraz realizacji nasadzeń zieleni w formie żywopłotów, o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 7) nasady drzew wysokich powyżej 15 m, w grupach od 2 do 3 sztuk, na terenie parkingów terenowych, nie mniej niż 1 drzewo na 6 stanowisk postojowych;
- 8) nasady pasów zieleni izolacyjnej, o szerokości nie mniejszej niż 5 m i o wysokości nie mniejszej niż 4,5 m, z żywopłotem o wysokości co najmniej 1,5 m, wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3KX, wzdłuż południowej granicy terenu oraz na odcinkach o długości nie mniejszej niż 50 m, od strony wschodniej i zachodniej, licząc od południowej granicy działki;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 10) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane nie mniejsze niż 0,40 ha.

3. Zasady zabudowy i kształtowania formy architektonicznej:

- 1) wysokość zabudowy - od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, licząc od poziomu terenu;
- 2) dachy płaskie, ze spadkami do 10%, wraz z attykami lub gzymsami od strony zewnętrznej elewacji obiektu;
- 3) dopuszcza się naswietla dachowe z pełnym przeszkleniem ze spadkiem do 30<sup>0</sup>, pod warunkiem że powierzchnia naswietli nie przekroczy 20% powierzchni dachu;

4) przeszklenia i okładziny z kamienia naturalnego lub sztucznego oraz ceramiki powinny stanowić nie mniej niż 60% całkowitej powierzchni elewacji dla każdego z budynków.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) dostępność komunikacji zewnętrznej:

a) od strony ul. Kopisto, znajdującej się poza obszarem objętym granicami planu - przejazdem równoległym do ulicy,

b) z publicznej drogi lokalnej, bezpośrednio sąsiadującej od strony wschodniej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**,

c) od strony zachodniej - z istniejącej ulicy dojazdowej wewnątrzsiedlowej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu, z jednym przejazdem przez teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3KX**;

2) dostępność komunikacji pieszej - z chodnika wzdłuż ul. Kopisto, znajdującej się poza obszarem objętym granicami zmiany planu, oraz z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **3KX**;

3) miejsca postojowe wg wskaźnika - nie mniej niż 6 stanowisk na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.”;

4) § 17 otrzymuje brzmienie:

„§1 17. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3KX**, o powierzchni ok. 0,14 ha, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznaczony pod ogólnodostępny ciąg pieszy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

1) szerokość w liniach rozgraniczających i granicy zmiany planu – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) nawierzchnia wykonana z elementów drobnowymiarowych;

3) chodnik o szerokości nie mniejszej niż 3 m z pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m od strony jezdni, z zielenią urządzoną w formie żywopłotów o wysokości 1,2 m i o szerokości 0,7 m;

4) dopuszcza się przejścia przez pas zieleni szerokości 1 m co 4 m, od strony południowej w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wyznaczonych wzdłuż publicznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru zmiany planu;

5) dostępność komunikacyjna zewnętrzna:

a) od strony wschodniej – z ciągu pieszego relacji północ-południe, biegnącego wzdłuż jezdni publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**,

b) od strony północnej - z chodnika ul. Kopisto, znajdującej się poza obszarem objętym granicami zmiany planu.”;

5) w § 24 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Odprowadzenie ścieków powstających w wyniku prowadzonej działalności usługowej – zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.”;

6) § 32 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustala się stawki procentowe na podstawie, których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

a) 30% - dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **UC/MZ-K-S, U/K, U/A-MZ-Z, U/A-Z, U/KS** i **UZ/U**,

b) 0% - dla pozostałych terenów.

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

7) na rysunku planu wprowadza się następujące zmiany:

- a) skreśla się linię granicy obszaru planu na odcinku NO,
- b) skreśla się linie rozgraniczające wyznaczone pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami: U i 3KX,
- c) wprowadza się linię rozgraniczającą wyznaczoną pomiędzy terenami oznaczone symbolami: U i 3KX - na rysunku zmiany planu,
- d) skreśla się linie zabudowy nieprzekraczalne na terenie oznaczonym symbolem U, zastępując je linią zabudowy nieprzekraczalnej jak na rysunku zmiany planu.

#### § 4

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

#### § 5

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

**Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa**



**Konrad Fijolek**

## **UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr XX / 348 / 2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 listopada 2007 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany Nr 151/6/2006 uchwalonego w części oznaczonej konturem  
ABCDEFGHIJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie**

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 151/6/2006 uchwalonego w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJKLMNO Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 24 kwietnia 2007 r.

Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami związanymi z realizacją zamierzeń określonych we wniosku inwestora, wnoszącego o zmianę planu w zakresie poszerzenia usług komercyjnych oraz zwiększenia intensywności zabudowy.

Teren wnioskowany do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto obejmuje obszar o powierzchni około 1,41 ha.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., wskazano na tym terenie zasadność lokalizacji usług centrotwórczych, zarówno o charakterze komercyjnym jak publicznym przy jednym z głównych elementów układu komunikacyjnego miasta.

Zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie, uchwalonym w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJKLMNO uchwałą Nr LII/35/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 lutego 2006 r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 9, poz. 149, z dnia 23 lutego 2006 r., tereny objęte opracowaniem zmiany planu oznaczone są na rysunku planu symbolami:

- U- teren przeznaczony pod usługi komercyjne, z parkingiem oraz zielenią urządzoną,
- 3KX – teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy.

Firma Sobiesław Zasada Rzeszów, będąca uczestnikiem postępowania przy opracowaniu planu miejscowego, jako właściciel nieruchomości w obszarze objętym granicami planu, realizowała w tym czasie inwestycję- rozbudowa istniejącego obiektu usługowego na własnej nieruchomości. W związku ze zwiększonym popytem na usługi z zakresu handlu samochodami i ich serwisowaniem, podjęła starania pozyskania w sąsiedztwie swojej inwestycji, nowych terenów na drodze zamiany nieruchomości z inwestorem centrum Millenium Hall oraz w wyniku podziałów gruntów dokonanych pod inwestycje celu publicznego tj. publiczne drogi lokalne w tym rejonie. Właściciel nowo pozyskanych terenów wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia dla tej części nieruchomości celem poszerzenia zakresu prowadzonych już usług komercyjnych.

Proponowana zmiana dotyczy głównie powiększenia terenu przeznaczonego pod usługi komercyjne z poszerzonym zakresem usług oraz zwiększenia intensywności zabudowy.

Zakres przedmiotowy ustaleń zmiany planu opracowano zgodnie z art. 15 ust.2 z wyłączeniem usług określonych w § 15 ust. 3 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowana została przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami zmiany planu.