

**Uchwała Nr XXIX/441/2008**  
**Rady Miasta Rzeszowa**  
**z dnia 26 lutego 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 151/6-B/2007 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 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**  
**uchwała, co następuje:**

**§ 1**

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 151/6-B/2007 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik **nr 1** do uchwały;
- 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** do uchwały;

**§ 2**

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **0,33** ha, położony w centrum miasta, na prawym brzegu rzeki Wisłok, w rejonie ul. Karowej i ul. Kopisto w Rzeszowie, ograniczony:

- od strony północnej, wschodniej i południowej – granicą obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie,
- od strony zachodniej – ulicą dojazdową wewnątrzsiedlową.

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, o powierzchni ok. 0,25 ha, pod usługi komercyjne z parkingiem oraz zielenią towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX**, o powierzchni ok. 0,08 ha, pod ogólnodostępny ciąg pieszy;

**§ 4**

1. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z usytuowania istniejącej infrastruktury technicznej, określone przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym planem 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.

## § 5

Ilekroć 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 zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć granicę, której nie należy przekraczać przy lokalizacji zabudowy;
- 4) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym nastawione na osiągnięcie zysku, należące do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu nie jest wymagany obligatoryjnie, z dopuszczeniem przedsięwzięć dla których sporządzenie raportu może być wymagane, w rozumieniu obecnie obowiązujących przepisów;
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony ilorazem sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

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

### § 6

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U**, o powierzchni ok. 0,25 ha, przeznacza się 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 planu;
- 2) nieprzekraczalna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych - 2.000 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,50;
- 4) przeznacza się nie mniej niż 20% powierzchni terenu pod zieleń urządzoną – biologicznie czynną, z czego 2/3 powierzchni w części południowej nieruchomości;
- 5) dopuszcza się grodzienie, pod warunkiem wykonania ogrodzenia ażurowego oraz realizacji nasadzeń zieleni w formie żywopłotów, o wysokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 6) 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;
- 7) 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 od strony zachodniej na odcinku o długości nie mniejszej niż 40 m i od strony wschodniej na odcinku o długości nie mniejszej niż 10 m, licząc od południowej granicy działki;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

9) dopuszcza się zagospodarowanie terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U** lub jego części łącznie z terenem bezpośrednio sąsiadującym od strony północnej (poza granicami obszaru planu) lub jako odrębnej działki budowlanej.

**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 naświetla dachowe z pełnym przeszkleniem ze spadkiem do 30<sup>0</sup>, pod warunkiem że powierzchnia naświetli 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) z publicznej drogi lokalnej, bezpośrednio sąsiadującej od strony wschodniej,
- 2) dostępność komunikacji pieszej - z ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KX**;
- 3) miejsca postojowe wg wskaźnika - nie mniej niż 6 stanowisk na 1.000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

## **§ 7**

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3KX**, o powierzchni ok. 0,08 ha, przeznacza się pod ogólnodostępny ciąg pieszy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających i granicy planu – zgodnie z rysunkiem 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 planu;
- 5) dostępność komunikacyjna zewnętrzna:
  - a) od strony wschodniej – z ciągu pieszego relacji północ-południe, biegnącego wzdłuż jezdni publicznej drogi lokalnej.

## **III. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **§ 8**

Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej.

### **§ 9**

Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

### **§ 10**

**1.** Odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

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

#### **§ 11**

Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej.

#### **§ 12**

Gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych– zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta; gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych

#### **§ 13**

Zaopatrzenie w energię elektryczną – z elektroenergetycznej sieci miejskiej, po jej rozbudowie o nowe stacje transformatorowe 15/0,43kV i sieć rozdzielczą kablową. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne, pod warunkiem że nie pogorszą stanu środowiska.

#### **§ 14**

Świadczenie usług telekomunikacyjnych drogą przewodową – za pomocą przewodowych sieci telekomunikacyjnych w wykonaniu podziemnym.

#### **§ 15**

1. Przebieg sieci infrastruktury technicznej – w pasach ciągów komunikacyjnych, ograniczonych liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej poza pasami ciągów komunikacyjnych, pod warunkiem że ich przebieg nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

3. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy te sieci i urządzenia przystosować do nowych warunków pracy.

### **IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### **§ 16**

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

#### **§ 17**

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

#### **§ 18**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

## **§ 19**

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 XXIX/441/ 2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 151/6-B/2007 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia 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 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**.

Dla powyższego terenu, zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Podkarpackiego z dnia 31 grudnia 2007 r., opracowano:

- dla części północnej obszaru o powierzchni ok. 1,08 ha - zmianę Nr 151/6-A/2007 (w granicach uchwalonego MPZP nr 86/16/2004,
- dla części południowej obszaru o powierzchni ok. 0,33 ha – MPZP Nr 151/6-B/2007 (poza granicami uchwalonego MPZP Nr 86/16/2004).

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 oraz w południowej części teren zieleni urządzonej.

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 rozszerzonym zakresem usług oraz zwiększenia intensywności zabudowy, przy równoczesnej możliwości zagospodarowania sąsiadujących terenów (zmiany i planu), jako jednego zamierzenia inwestycyjnego. Dlatego też dla terenu położonego po południowej stronie granicy obszaru zmiany planu przyjęto ustalenia przeznaczenia terenu takie same, jak tereny objęte zmianą planu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami planu i sąsiedniego terenu zmiany planu.