

ZMIANA NR 13/1/2006 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA
PRZY UL. LUBELSKIEJ W RZESZOWIE
ZAŁĄCZNIK NR 98.13 DO UCHWAŁY NR XXXI/487/2008
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 1 kwietnia 2008r.

ZAŁĄCZNIK NR 98

do uchwały Nr XXXI/487/2008
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 1 kwietnia 2008r.

OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m²

Opracowanie merytoryczne
zmiany nr 13/1/2006:
mgr inż. arch. Grzegorz RÓG
mgr inż. arch. Wioletta KRÓL

RZESZÓW, 2008r.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², przedstawione na załącznikach graficznych Nr 55 i Nr 97.

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² stanowią szczególną formę zabudowy usługowej. Wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² wynika z wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ta sama ustawa zobowiązuje do sporządzenia planu miejscowego dla każdego takiego obszaru. Takie uregulowanie prawne powoduje, że lokalizacja przedmiotowych obiektów uzależniona jest całkowicie od polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę, zapisanej w studium gminy oraz ustalonej w zapisach planów miejscowych sporządzanych dla tych obszarów.

1. UC.1:

Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.1**, o powierzchni ok. 3 ha, położony pomiędzy Aleją Cieplickiego i Aleją Piłsudskiego oraz ulicami Towarnickiego i Czarnieckiego, w rejonie istniejącego Hotelu „Rzeszów”.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej (w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar ten położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie historycznego centrum Rzeszowa, w miejscu szczególnie istotnym dla struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz dla krajobrazu Śródmieścia. Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i tworzeniu nowej zabudowy. Wobec tego w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i równie wysoką jakość oraz różnorodność funkcji realizowanych w obrębie tego obszaru.

2. UC.2:

Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem **UC.2** położony jest u zbiegu ul. Rejtana i ul. Kopisto, w terenie wskazanym pod usługi centrotwórcze.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej (w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar ten, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo historycznego centrum miasta, posiada istotne znaczenie dla kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta oraz jego krajobrazu.

Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym dla tego obszaru, niezbędne jest w szczególności wskazanie funkcji wiodących oraz

określenie procentowego udziału usług handlu, aby możliwe było powstanie przestrzeni jednorodnej, a jednocześnie wielofunkcyjnej, charakteryzującej się wysokimi walorami przestrzennymi.

3. UC.3:

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², znajduje się w zachodniej części miasta w strefie usługowej

i zlokalizowany jest przy ul. Przemysłowej.

Na terenie wskazanym do lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dopuszcza się jeden obiekt o takiej powierzchni. Pozostałe funkcje programowe terenu mogą uzupełniać mniejsze obiekty np. usługowo - handlowe.

Powierzchnia zabudowy obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni terenu wskazanego pod taką zabudowę.

Przy zagospodarowaniu terenu należy programować niezbędną ilość miejsc postojowych. Wszystkie miejsca postojowe dla obsługi tego terenu muszą znajdować się w obrębie obszaru, na którym powstaje ww zabudowa.

4. UC.4:

Teren, oznaczony na rysunku Studium symbolem UC.4, o powierzchni ok. 33 ha, położony pomiędzy ulicą Lubelską, projektowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw. Droga Północną), a także projektowaną ulicą zbiorczą oraz istniejącymi ogrodami działkowymi im. Wł. Szafera.

W ustaleniach planów miejscowych, sporządzanych dla tego terenu, należy umieścić ustalenia o kształtowaniu obszarów przestrzeni publicznej (w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w obrębie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Obszar ten położony jest przy wlocie jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta Rzeszowa, drodze łączącej miasto z portem lotniczym Rzeszów-Jasionka – przy jej skrzyżowaniu z planowaną ulicą główną ruchu przyspieszonego (tzw. Droga Północną), mającą w przyszłości stanowić fragment ciągu drogi krajowej nr 4. Jest to miejsce szczególnie istotne dla struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, jak również niezwykle ważne dla kształtowania jego wizerunku. Ze względu na swe położenie, obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i tworzeniu nowej zabudowy. Wobec tego w planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i równie wysoką jakość oraz różnorodność funkcji realizowanych w obrębie tego obszaru.

Na części terenu UC.4 dopuszcza się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej – jako alternatywę dla funkcji usługowej lub jej uzupełnienie. W planie miejscowym należy starannie określić zasady współistnienia tych dwóch funkcji na danym terenie, stosując zasadę ograniczania funkcji usługowej na rzecz funkcji mieszkaniowej, dla zapewnienia niezbędnej jakości życia mieszkańców.