

ZMIANA NR 19/5/2007 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA  
W REJONIE ULIC DYMNIICKIEGO I SŁOWACKIEGO

ZAŁĄCZNIK NR 98.19 DO UCHWAŁY NR XXXVIII / 643 / 2008  
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2008 r.

## **ZAŁĄCZNIK NR 98**

do uchwały Nr XXXVII/113/2000  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 4 lipca 2000 r. z późn. zm.

# **OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 m<sup>2</sup>**

**Opracowanie:**

Główny projektant studium-  
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

**Opracowanie merytoryczne  
zmiany nr 19/5/2007:**

mgr Violetta Błotko  
Magdalena Probola

RZESZÓW, 2008r.

## **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, przedstawione na załącznikach graficznych Nr 55 i Nr 97.**

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz powyżej 400m<sup>2</sup>, stanowią szczególną formę zabudowy usługowej. Wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> 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 2000m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 2000m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 2000m<sup>2</sup>, 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.

### **5. UC.5:**

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>, znajduje się we wschodniej części miasta w strefie usługowej i zlokalizowany jest w rejonie południowego odcinka ul. Rejtana, w Rzeszowie.

*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 400 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.*

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.

## **6. UC.7:**

Teren ten położony jest u zbiegu al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego i zajmuje obszar o powierzchni około 6,5 ha.

Na obszarze wskazanym do lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, dopuszcza obiekty o takiej powierzchni. 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 400 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

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. 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 w/w zabudowa.

Obszar ten musi być przedmiotem szczególnej uwagi przy planowaniu, projektowaniu i realizacji nowej zabudowy. W planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie miejscowym należy określić wymóg zachowania nie mniej niż 10% terenów zieleni urządzonej . Powierzchnia zabudowy obiektu lub zespołu obiektów nie może przekroczyć 90 % powierzchni terenu UC.7. Należy kształtować bryłę obiektu lub zespołu obiektów poprzez zróżnicowanie wysokości od 3 do 25 kondygnacji, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 126 m, z płaskimi dachami.

Przy zagospodarowaniu terenów należy zabezpieczyć, poprzez ustalenia planu niezbędną ilość miejsc postojowych, uwzględniając równocześnie położenie w centrum miasta.

## **7. UC.8:**

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu lub zespołu obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zajmuje powierzchnię ok. 0,6 ha w centralnej części miasta i zlokalizowany jest w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego w Rzeszowie, w strefie ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków Nr wpisu A-325 z dnia 30 stycznia 1969 r. Powierzchnia zabudowy obiektu lub zespołu obiektów nie może przekroczyć 75% powierzchni terenu UC-8.

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 m<sup>2</sup> lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Z uwagi na położenie w centrotwórczej strefie miasta, 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 i architektonicznymi z uwzględnieniem położenia w strefie konserwatorskiej w szczególności w zakresie dostosowania gabarytów, geometrii dachów, wysokości zabudowy oraz wystroju architektonicznego zabudowy do sąsiednich kwartałów zabytkowej zabudowy. W planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem historycznego charakteru.

W planie miejscowym należy określić wymóg zachowania minimum 15 % terenów zieleni urządzonej.

Przy zagospodarowaniu terenów należy zabezpieczyć, poprzez ustalenia planu, niezbędną ilość miejsc postojowych, uwzględniając równocześnie położenie w centrum miasta.