

ZAŁĄCZNIK NR 98
DO UCHWAŁY NR LXIII/1466/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 28 SIERPNIA 2018 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA 12 ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

ZAŁĄCZNIK NR 98

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

OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2.000 m²

Opracowanie:
Główny projektant studium
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

RZESZÓW, 2018 R.

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

Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz powyżej 400m², stanowią szczególną formę zabudowy usługowej. Wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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 2000 m², 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. Drogą 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. Drogą 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 400m², 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 m² 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.6:

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu lub zespołu obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zajmuje powierzchnię ok. 2 ha w centralnej części miasta i zlokalizowany jest pomiędzy ulicami Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochneckiego, w Rzeszowie.

Na terenie wskazanym do lokalizacji obiektu lub zespołu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dopuszcza się jeden obiekt lub zespół obiektów tworzących jednorodną całość o takiej powierzchni. Pozostałe funkcje programowe terenu w szczególności usługi komercyjne, parkingi wielopoziomowe mogą uzupełniać określone wiodące kierunki.

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.

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. W planie miejscowym sporządzanym dla tego obszaru należy ustalić postanowienia, gwarantujące zarówno wysoką jakość zabudowy i zagospodarowania terenu.

Procent zabudowy terenu nie powinien przekroczyć 60 % terenu wskazanego pod taką zabudowę. Należy kształtować bryłę obiektu lub zespołu obiektów poprzez zróżnicowanie wysokości od 3 do 20 kondygnacji, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 70 m, z płaskimi dachami.

W planie miejscowym należy określić wymóg zachowania minimum 10 % terenów zieleni.

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

7. 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 m², 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 m² 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.

8. UC.8:

Teren, na którym wskazuje się lokalizację obiektu lub zespołu obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 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 m² 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.

Obszary na których dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² :

1. Osiedle Przybyszówka w części XVIII_A - Dworzysko:
 - tereny oznaczone symbolami P-U/UC^{XVIII} od 1 do 4 położone w północno-zachodniej części miasta, pomiędzy drogą międzynarodową E-40, a projektowaną drogą północną KDGP-1 - szczegółowe ustalenia dla terenu określono w Załączniku Nr 96,
 - teren oznaczony symbolem Up/UC^{XVIII}₀₁ położony w północno zachodniej części miasta, przy skrzyżowaniu dróg zbiorczych oznaczonych symbolem KDZ-1 i KDZ-2 - szczegółowe ustalenia dla terenu określono w Załączniku Nr 96,
 - teren oznaczony symbolem U/UC^{XVIII}₀₁ położony w północno zachodniej części miasta, przy drodze międzynarodowej E-40 oznaczonej symbolem KDGP-2 - szczegółowe ustalenia dla terenu określono w Załączniku Nr 96.
2. Teren U/UC^{XV}₀₁ – teren usług komercyjnych położony po południowej stronie ulicy Lwowskiej, bezpośrednio przy granicy z gminą Krasne.
3. Teren U/UC^{XII}₀₁ o pow. Ok. 2,9 ha, zlokalizowany po południowej stronie ul. bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty, w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie.
4. Osiedle Miłocin w części XXVIII_A:
 - teren oznaczony symbolem P,U/UC^{XXVIII} położony w północnej części miasta w sąsiedztwie magistrali kolejowej, pomiędzy drogą międzynarodową E-40 i planowaną drogą KDZ, a projektowaną drogą północną KD-GP,
 - teren oznaczony symbolem U/UC^{XXVIII}, położony w północnej części miasta, pomiędzy drogą E-40 i planowaną drogą KDZ i KD-GP, w sąsiedztwie linii kolejowej.
5. Obszar oznaczony symbolem **U/UC^{VII}₀₁**, o pow. ok. 1,0 ha, położony w rejonie ul. Boya-Żeleńskiego, graniczący od strony północno-zachodniej z obszarem oznaczonym symbolem **UC.3**, zlokalizowanym przy ul. Przemysłowej.
6. Osiedle Kotuli:
 - tereny oznaczone symbolami **U/UC^{XXIV}₀₁**, **U/UC^{XXIV}₀₂** położone przy al. W. Witosa,
7. Osiedle Drabinianka:
 - tereny oznaczone symbolami **C/UC^{XXII}₀₁** **C/UC^{XXII}₀₂** **C/UC^{XXII}₀₃** położone przy al. Powstańców Warszawy,
8. Osiedle Staromieście:
 - teren oznaczony symbolem **C/UC^X₀₁** położony przy al. Wyzwolenia

9. Obszar oznaczony symbolem **U/UC^{XVIII}₀₂**, położony na osiedlu Przybyszówka, w części XVIII B, w rejonie ul. Bł. Karoliny, po jej południowej stronie.
10. Obszar oznaczony symbolem **U/UC^{XXVI}₀₁**, położony na Osiedlu Zwiężczyca, w części XXVI A, w rejonie cmentarza, po jego zachodniej stronie.
11. Obszar oznaczony symbolem **P-U/UC^{XII}₀₁** położony na osiedlu Pobitno, przy ul. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego.

Szczegółowe ustalenia w załączniku Nr 96.