

1

**UCHWAŁA NR LXI / 176/ 2006
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 11 lipca 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 94/2/2005 przy ulicy Przemysłowej 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 Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późniejszymi zmianami,

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

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 94/2/2005 przy ulicy Przemysłowej w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, 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

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 4,34 ha, położony w południowo-zachodniej części miasta, ograniczony:

- od strony północno-zachodniej – ul. Przemysłową,
- od strony południowo-zachodniej – ul. Magazynową,
- od strony północno-wschodniej i południowo-wschodniej – terenami zabudowy przemysłowo-magazynowo-usługowej.

§ 3

Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UC, o powierzchni około 3,55 ha, pod zabudowę usługową lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP, o łącznej powierzchni około 0,29 ha, pod zielenią urządzone;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDI i KDW, o łącznej powierzchni około 0,5 ha, pod komunikację.

§ 4

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy;
- 2) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne przewodowe należy budować jako podziemne;
- 3) dopuszcza się w sieci telekomunikacyjnej stosowanie masztów i anten dostępu radiowego;
- 4) zasilanie w energię elektryczną - z miejskiej elektroenergetycznej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, poprzez rozbudowę tej sieci, budowę wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i kablowych sieci niskiego napięcia 0,4 kV;
- 5) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej DN 600, przebiegającej wzdłuż ul. Magazynowej i DN 150 przebiegającej wzdłuż ul. Przemysłowej; dopuszcza się likwidację lub dostosowanie do nowych warunków pracy istniejących w granicach planu przyłączy wodociągowych;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejących miejskich kanałów sanitarnych DN 200 przebiegających wzdłuż: ul. Przemysłowej, ul. Magazynowej oraz północno-wschodniej granicy planu; dopuszcza się likwidację lub dostosowanie do nowych warunków pracy istniejących w granicach planu przyłączy kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych – do istniejących miejskich kanałów deszczowych DN 600/900 przebiegających wzdłuż ul. Magazynowej, DN 700/1050 przebiegających wzdłuż ul. T. Boya-Żeleńskiego oraz DN 400 przebiegających wzdłuż północno-wschodniej granicy planu; dopuszcza się likwidację lub dostosowanie do nowych warunków pracy istniejących w granicach planu przyłączy kanalizacji deszczowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowej po wybudowaniu odcinka odgałęzienia o przekroju DN 40 do DN 50 od magistrali średnioprężnej DN 180 przebiegającej w odległości ok. 300 m od granicy planu, po jego południowo-zachodniej stronie; odgałęzienie należy zlokalizować w pasie drogowym ul. Przemysłowej, poza pasem jezdni, z zachowaniem odpowiednich, określonych w przepisach prawa, odległości;
- 9) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej DN 2 x 250 przebiegającej wzdłuż ul. Magazynowej; dopuszcza się likwidację lub dostosowanie do nowych warunków pracy istniejących w granicach planu przyłączy ciepłowniczych wysokoparametrowych DN 2 x 65 oraz sieci rozdzielczej niskoparametrowej; dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na ekologicznych nośnikach energii, nie pogarszające stanu środowiska naturalnego.

§ 5

Gromadzenie, segregacja oraz usuwanie odpadów z obszaru planu - na zasadach obowiązujących w gminie - w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, według przepisów szczególnych obowiązujących w tym zakresie.

§ 6

Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDI - w wysokości 0%,
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 30%.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 7

Ustalenia dla terenu UC

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC, o powierzchni ok. 3,55 ha, przeznaczona się pod zabudowę usługową lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) linia zabudowy:

- a) od strony drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa), położonej poza granicami planu, po stronie północno-zachodniej – 21 m od granicy planu, przy czym:
 - obowiązująca - na odcinkach stanowiących nie mniej niż 50 % i nie więcej niż 80% długości tej linii; pojedynczy przylegający odcinek nie może być krótszy niż 40 m i dłuższy niż 75 m;
 - nieprzekraczalna - na pozostałej części;
- b) od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW i od strony publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI – 11 m od linii rozgraniczających terenu z tymi drogami, przy czym:
 - obowiązująca - na odcinku nie mniejszym niż 60 % długości tej linii;
 - nieprzekraczalna - na pozostałej części;
- c) od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW - zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) nie mniej niż 2% powierzchni terenu powinno pozostać biologicznie czynne;
- 3) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 40% i nie mniejsza niż 25%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) do 5 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie mniej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) do 25 m wysokości, przy czym nie mniej niż 15 m wysokości;
- 5) przykrycie budynku dachem o nachyleniu połąci do 10^o, stropodachem lub dachem o przekroju łuku, stanowiącym wycinek koła lub elipsy mniejszy niż 40% ich obwodu;
- 6) główne wejścia do budynków - od strony drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa), położonej poza granicami planu, oraz od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku istnieje możliwość wykształcenia pomiędzy nimi przewiązek na dowolnych poziomach;
- 8) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków,
- 9) kolorystyka elewacji z zastosowaniem nie więcej niż trzech kolorów i odcieni każdego z tych kolorów na elewacjach budynków; dopuszcza się wyłącznie kolory harmonizujące ze sobą (stwarzające przyjemne wrażenie współzależności barw); 70% powierzchni elewacji powinno być w jasnych odcieniach wybranych kolorów;
- 10) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków okładzin typu „siding” oraz blachy (lub materiałów je imitujących);
- 11) elewacja od strony drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa), położonej poza granicami planu, powinna przylegać do wyznaczonej linii zabudowy w nie mniej niż dwóch miejscach; pozostała część elewacji od tej strony kształtowana w sposób wykształcający wnękę lub podcień, będące przedpołem wejścia lub wejść do budynku, przy czym głębokość wnęk i podcieni nie może być mniejsza niż 2 m;

- 12) elewacja od strony drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, kształtowana w sposób wykształcający wnękę lub podcień, będące przedpolem wejścia lub wejść do budynku,
- 13) powierzchnia reklamowa nie może stanowić więcej niż 5 % elewacji każdego budynku i powinna być zgrupowana w jednym miejscu;
- 14) funkcja handlowa nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni budynku (liczone oddzielnie dla każdego budynku);
- 15) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w pasie terenu pomiędzy zabudową, a drogą zbiorczą (ul. Przemysłowa), położoną poza granicami planu, na zwartej powierzchni nie przekraczającej 5% tego pasa, przy czym zakazuje się lokalizacji ww. nośników wzdłuż tego pasa na odcinku dłuższym niż 20% jego długości.

3. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 1,6 ha;
- 2) każda działka budowlana powinna przylegać do drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa), położonej poza granicami planu, po stronie północno-zachodniej;
- 3) podział na działki pod kątem 90^o do pasa drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa), położonej poza granicami planu, po stronie północno-zachodniej.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) od publicznej drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa) położonej poza granicami planu, po stronie północno-zachodniej, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW,
 - b) od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI, bezpośrednio - w miejscu oznaczonym na rysunku planu lub poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) miejsca postojowe:
 - a) dla samochodów osobowych – 20 stanowisk na każdy 1000 m² powierzchni budynku lub budynków liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku i pomnożonej przez liczbę kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem powierzchni przeznaczonych na parkowanie,
 - b) dla samochodów dostawczych - 1 stanowisko na każdy 1000 m² powierzchni budynku lub budynków liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku i pomnożonej przez liczbę kondygnacji nadziemnych, z wyłączeniem powierzchni przeznaczonych na parkowanie;
- 3) miejsca postojowe lokalizowane:
 - a) na terenie poza budynkiem - w jednym poziomie;
 - b) w ramach budynku jako parking jedno- lub wielopoziomowy.

5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC, przeznaczony pod zabudowę usługową lub obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna dla zabudowy tymczasowej - zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej i 11 m wysokości;
 - c) nie dopuszcza się rozbudowy ani nadbudowy istniejących budynków;
 - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na zgodny z docelowym przeznaczeniem terenu;

- e) dopuszcza się roboty budowlane których efektem będzie poprawa jakości budynków, w szczególności zmiana elewacji lub pokrycia dachu oraz wymiana elementów konstrukcyjnych;
 - f) jednorodna stylistyka i materiały na elewacjach budynków, z zastosowaniem nie więcej niż dwóch kolorów i odcieni każdego z tych kolorów na elewacjach budynków; dopuszcza się kolory kontrastujące; nie dopuszcza się kolorów nie współgrających ze sobą; 80% powierzchni powinno być w jasnych odcieniach wybranych kolorów;
- 3) zasady podziału nieruchomości - jak dla ustaleń docelowych,
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) dostępność komunikacyjna od publicznej drogi zbiorczej (ul. Przemysłowa) położonej poza granicami planu, po stronie północno-zachodniej, bezpośrednio – w miejscu tymczasowego wjazdu, oznaczonym na rysunku planu oraz poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDW, a także od publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDI, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW;
 - b) liczba miejsc postojowych - jak dla ustaleń docelowych;
 - 5) tymczasowe zasady obowiązują:
 - a) do czasu uzyskania przez dysponenta terenu decyzji administracyjnej umożliwiającej realizowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustaleniami docelowymi,
 - b) do czasu realizacji w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem drogi zbiorczej (ul. Przemysłowej) jako drogi o czterech pasach ruchu na całej jej długości oraz połączenia jej od strony południowej z drogą główną (ul. Podkarpacką).

§ 8

Ustalenia dla terenów 1ZP i 2ZP

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, o powierzchni ok. 0,16 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2ZP, o powierzchni ok. 0,13 ha, przeznaczają się pod zieleni urządzonej;
 - 2) w ramach terenów zieleni dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni parkowej niskiej, średniowysokiej i wysokiej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ciągów pieszych,
 - d) ekspozycji wystawowo-handlowej roślin, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP,
 - e) nośników reklamowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP, zgrupowanych na zwartej powierzchni nie przekraczającej 5% terenu, przy czym zakazuje się lokalizacji ww. nośników wzdłuż pasa drogi lokalnej na odcinku dłuższym niż 20% długości na której przylega ona do terenu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu;
 - 4) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli innych niż wymienione w pkt 2 i 3.
2. Do czasu realizacji ustaleń planu teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 9

Ustalenia dla terenu KDI

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDI**, o powierzchni ok. 0,21 ha, przeznacza się pod publiczną drogę lokalną;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 12 m;
- 2) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
- 3) chodnik wykonany nie mniej niż jednostronnie.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 10**Ustalenia dla terenów 1KDW i 2KDW****1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, o powierzchni ok. 0,2 ha oraz teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**, o powierzchni ok. 0,17 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** - 8 m,
 - b) drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW** - 10 m;
- 2) jezdnia o szerokości 7 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych w ramach terenu.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.


III. PRZEPISY KOŃCOWE**§ 11**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 12

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Waldemar Szumny

UZASADNIENIE

**do uchwały nr LXI / 176 / 2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 lipca 2006 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 94/2/2005 przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 1 stycznia 2004 r. straciły ważność wszystkie plany miejscowe sporządzone przed 1995 r. (w trybie ustawy z 1984 r.). Teren objęty planem znajduje się również w takiej sytuacji.

Do czasu uchwalenia planu można więc zagospodarowywać ten obszar wyłącznie na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i uzyskiwanych decyzjach pozwolenia na budowę.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania ww. planu miejscowego została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 22 lutego 2005 r. w związku z wnioskiem właścicieli działek na tym terenie o dopuszczenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Plan jest uszczegółowieniem kierunków zagospodarowania wyznaczonych w Zmianie Nr 5/5/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętej uchwałą Nr XLIX/334/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r.

Przedmiotem opracowania MPZP Nr 94/2/2005 przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie w Rzeszowie było ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu budownictwa usług komercyjnych oraz zasad kształtowania układu komunikacyjnego i zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zakres przedmiotowy ustaleń planu opracowano zgodnie z art. 15 ust. 2 i 3, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planu (o powierzchni ok. 4,3 ha) położony jest na płaskim terenie, łagodnie opadającym w kierunku południowo-wschodnim. Jest zagospodarowany zabudową o charakterze usługowo-magazynowym.

W planie ustalono kształtowanie ładu przestrzennego poprzez zapewnienie tymczasowych zasad zagospodarowania terenu obejmujących jego aktualne zagospodarowanie oraz ustalenie zagospodarowania docelowego, które będzie ukształtowane w sposób podnoszący jakość przestrzeni na terenie planu i jakość wnętrza ul. Przemysłowej. Zarówno w ustaleniach tymczasowych jak i docelowych uwzględniono wniosek właścicieli terenów o dopuszczenie możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².