

UCHWAŁA NR XV/296/2015
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 29 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013
w rejonie Placu Maurycego Allerhanda 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 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan miejscowy Nr 258/10/2013 nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., Rada Miasta Rzeszowa uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013 w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,70 ha, położony w prawobrzeżnej części miasta, na osiedlu Mieszka I, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą.

§ 3

1. Granica obszaru objętego planem stanowi jednocześnie granicę terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową.
2. W granicach terenu U.1, wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: „A”, „B” i „C”, dla których ustala się różne wysokości zabudowy.
3. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4

Heleć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowane lico ścian zewnętrznych nadziemnej części budynku, w sposób określony w przepisach szczegółowych planu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację nadziemnej części budynków oraz budowli, określonych w przepisach szczegółowych planu;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym powierzchnia całkowita zabudowy oznacza sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość, mierzoną od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi elewacji.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingu podziemnego.

§ 6

Dla obszaru objętego planem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

§ 7

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
 - a) z istniejącej magistrali wodociągowej zlokalizowanej poza wschodnią granicą obszaru objętego planem lub z wodociągu zlokalizowanego poza północno-wschodnią granicą obszaru objętego planem,
 - b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 80 mm;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
 - a) do istniejących kanałów sanitarnych zlokalizowanych poza wschodnią i południowo-zachodnią granicą obszaru objętego planem,

- b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne, o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy – do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
 - a) do istniejącego kanału deszczowego zlokalizowanego poza północno-zachodnią granicą obszaru objętego planem,
 - b) poprzez rozbudowę sieci kanałów deszczowych o kanały o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 300 mm;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – rozwiązane indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym:
 - a) z istniejącego ciepłociągu zlokalizowanego poza północną granicą obszaru objętego planem,
 - b) poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej;
 - 6) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z miejskiej sieci gazowniczej, w tym:
 - a) z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia, zlokalizowanego poza wschodnią granicą obszaru objętego planem,
 - b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi niskiego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną – z miejskiej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o linie średniego lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN;
 - 9) gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz odpadami, powstałymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej – zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej lub urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich przebudowę lub zmianę trasy, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 8

Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Inwestycji tych nie dotyczą ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 9

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

§ 10

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

Rozdział 2

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.1, o powierzchni około 0,7 ha, przeznaczony jest pod publiczną lub komercyjną zabudowę usługową.
2. Ustala się następujące funkcje zabudowy terenu U1:
 - 1) funkcja podstawowa: biura i urzędy;
 - 2) funkcje uzupełniające: gastronomia, handel, usługi hotelarskie, przy czym powierzchnia użytkowa przeznaczona pod funkcje uzupełniające może stanowić nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku (zespołu budynków).
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U1:
 - 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nakazuje się usytuowanie lica ścian zewnętrznych nadziemnej części budynku ściśle w obowiązującej linii zabudowy, z zastrzeżeniem § 11 ust. 3 pkt 3;
 - 3) ustala się następujący sposób sytuowania budynku w obowiązującej linii zabudowy przy Placu Maurycego Allerhanda:
 - a) wymagana jest ciągłość zabudowy (pierzaja),
 - b) dopuszcza się aby zewnętrzna ściana budynku tworzyła linię łamaną, złożoną z odcinków nie dłuższych niż 1,5 m, wpisaną w obowiązującą linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się cofnięcie lica zewnętrznej ściany budynku na odległość nie większą niż 3,0 m od obowiązującej linii zabudowy i równoległe do niej, z zachowaniem następujących zasad:
 - w budynku (części budynku) o jednej kondygnacji nadziemnej, ściśle w obowiązującej linii zabudowy należy usytuować co najmniej zwieńczenie kondygnacji, gzyms, attykę,
 - w budynku (części budynku) o więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej, ściśle w obowiązującej linii zabudowy należy usytuować co najmniej lico ściany zewnętrznej ostatniej kondygnacji budynku;
 - 4) nakazuje się zapewnienie dostępności do pomieszczeń zlokalizowanych na parterze budynku, poprzez co najmniej jedno wejście od strony Placu Maurycego Allerhanda;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 2,0 i nie większa niż 4,2;
 - 7) powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 45% i nie większa niż 65%;
 - 8) zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów:
 - a) forma obiektu – jeden budynek lub zespół budynków,
 - b) wysokość zabudowy:
 - w części wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej na rysunku planu symbolem „A” – 12, 80 m ± 0,5 m,

- w części wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej na rysunku planu symbolem „B” – nie mniejsza niż w części oznaczonej symbolem „A” i nie większa niż 25,40 m,
 - w części wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonej na rysunku planu symbolem „C” – nie mniejsza niż w części oznaczonej symbolem „A” i nie większa niż 36,0 m,
- c) przekrycia w formie stropodachów płaskich o nachyleniu połaci nie większym niż 5 °;
- 9) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
- a) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych,
 - b) zakazuje się lokalizowania reklam, szyldów i znaków handlowych powyżej górnej krawędzi elewacji,
 - c) reklamy, szyldy, znaki handlowe nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji.
4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.1 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.1:
- 1) obsługa komunikacyjna kołowa – z projektowanej drogi publicznej lokalnej, graniczącej od strony południowej, południowo-wschodniej i wschodniej z obszarem objętym planem;
 - 2) obsługa komunikacyjna piesza – z Placu Maurycego Allerhanda oraz projektowanych ciągów pieszych graniczących od strony północnej i zachodniej z obszarem objętym planem;
 - 3) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w formie parkingu podziemnego i/lub na poziomie terenu, przy czym ilość miejsc postojowych nie mniejsza niż 17 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej budynku/budynków.

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12

1. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 24/7/2001 „Temida” w rejonie ul. Rejtana i gen. Kustronia w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr LXX/72/2002 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2002 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 37, poz. 738 z dnia 8 lipca 2002 r., w części objętej niniejszym planem.

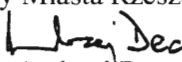
§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XV/296/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 września 2015 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013
w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie.

Uchwała Nr LXV/1192/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013 w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 17 grudnia 2013 r.

Obszar objęty MPZP Nr 258/10/2013, o powierzchni około 0,7 ha, położony jest w prawobrzeżnej części miasta, na osiedlu Mieszka I, w rejonie Placu Maurycego Allerhanda.

Przesłanką podjęcia uchwały Nr LXV/1192/2013 Rady Miasta Rzeszowa był zamiar ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywał dotychczas Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 24/7/2001 „Temida” w rejonie ul. Rejtana i gen. Kustronia w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr LXX/72/2002 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 kwietnia 2002 r, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 37, poz. 738, z dnia 8 lipca 2002 r .

Tereny objęte opracowaniem, oznaczone w ww planie symbolem U(p)A,E,N/U(k) były przeznaczone pod usługi z zakresu administracji publicznej, edukacji i nauki (szkolnictwa wyższego), z dopuszczeniem usług komercyjnych, a także zieleń urządzoną, zaplecze parkingowe i niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Ze względu na planowane zamierzenia inwestycyjne nowego właściciela nieruchomości, niezbędne jest ustalenie odmiennych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, gwarantujących prawidłową strukturę przestrzenną i funkcjonalną w powiązaniu z ustaleniami obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 24/7/2001 „Temida” w rejonie ul. Rejtana i gen. Kustronia w Rzeszowie.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013 w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie przewiduje tereny nim objęte pod publiczną lub komercyjną zabudowę usługową, określając funkcję podstawową jako biura i urzędy. Funkcje uzupełniające takie jak: gastronomia, handel, usługi hotelarskie, mogą stanowić nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku lub zespołu budynków.

Na terenach objętych planem nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów w zakresie infrastruktury technicznej lub społecznej.

Plan opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na obszarze objętym planem i zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 w dniu 4 lipca 2000 r., z późn. zm. W Studium, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na obszarze objętym planem, przewiduje się lokalizację usług centrotwórczych.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.).

Sposób przeprowadzenia procedury i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
Informacje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 5 sierpnia 2014 r., ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013 w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu planu (termin składania wniosków: do dnia 5 września 2014 r.).

12 sierpnia 2014 r. został złożony przez właściciela terenów objętych planem wniosek, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013 w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Na posiedzeniu w dniu 26 marca 2015 r., Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

7 kwietnia 2015 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 258/10/2013 w rejonie Placu Maurycego Allerhanda w Rzeszowie został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się w dniu 21 maja 2015 r., w Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag.

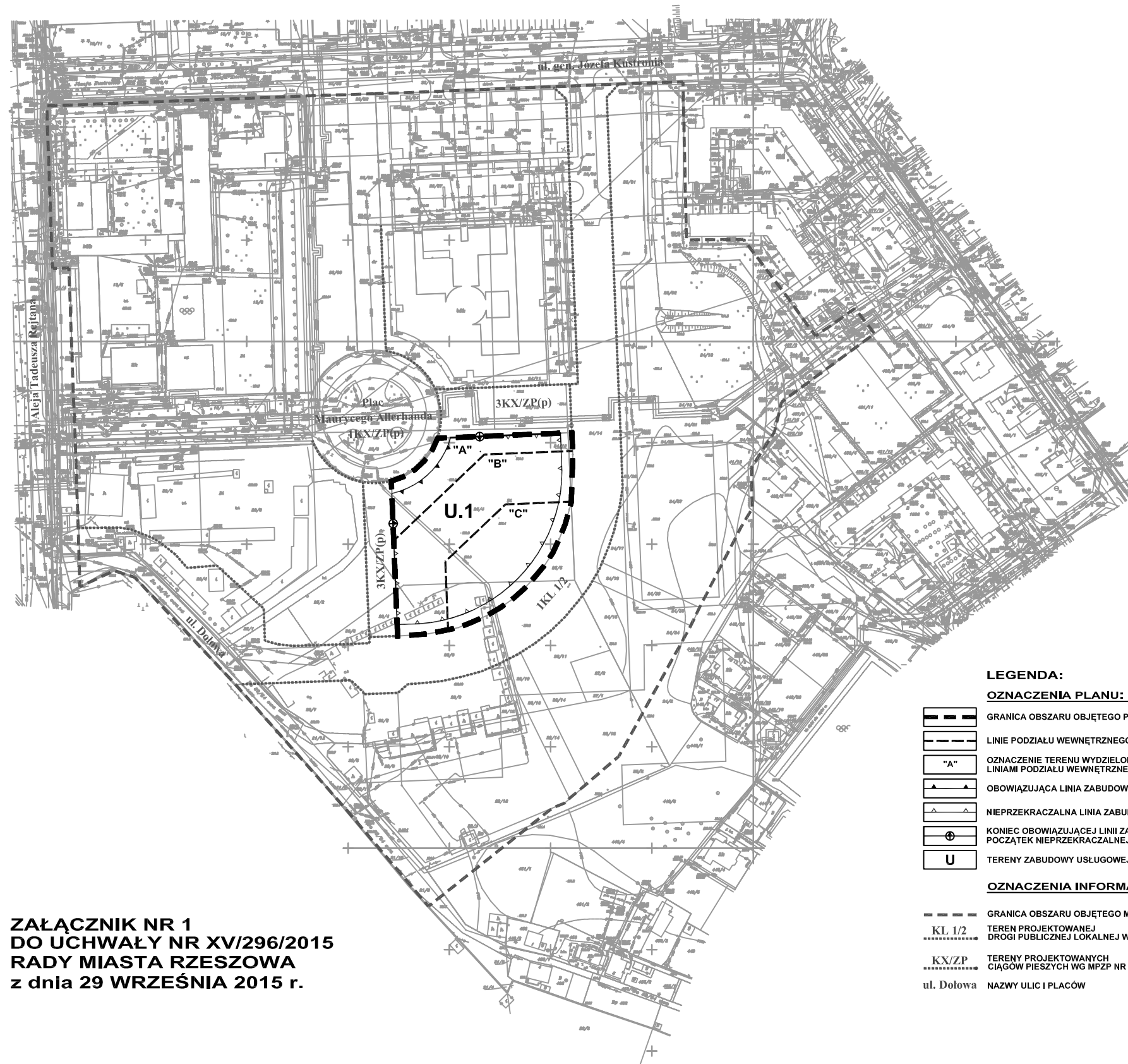
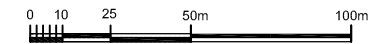
W dniach: od 29 maja 2015 r. do 30 czerwca 2015 r., projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. Słowackiego 9. W dniu 9 czerwca 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 14 lipca 2015 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 258/10/2013 W REJONIE PLACU MAURYCEGO ALLERHANDA W RZESZOWIE








RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000







LEGENDA:

OZNACZENIA PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO
LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  KONIEC OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY,
POCZĄTEK NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 24/7/2001
-  TEREN PROJEKTOWANEJ
DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ WG MPZP NR 24/7/2001
-  TERENY PROJEKTOWANYCH
CIĄGÓW PIESZYCH WG MPZP NR 24/7/2001
-  ul. Dolowa NAWY ULIC I PLACÓW

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/296/2015
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 29 WRZEŚNIA 2015 r.**