



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 22 marca 2019 r.

Poz. 1845

UCHWAŁA NR VIII/131/2019 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 26 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie - 3.**

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 2018 r. poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018, poz. 1945), po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie – 3 przyjętego uchwałą Nr XXXII/505/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Podkar. z 2018 r., poz. 3755), zwaną dalej „zmianą planu”.

2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały.

§ 2. Zmiana planu, o której mowa w §1, obejmuje obszar o powierzchni około 1,28 ha, określony granicami zmiany planu, oznaczony na rysunku zmiany planu.

Rozdział II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 3. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, o łącznej powierzchni około 11,37 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o łącznej powierzchni około 14,87 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;”;

b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a i 3b w brzmieniu:

„3a) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U, o powierzchni około 0,10 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową;

3b) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW, o powierzchni około 0,18 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;”;

c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, o łącznej powierzchni około 5,22 ha, pod zabudowę usługową;”;

d) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KX/KD, KDW/XR, KX/KR i KX, o łącznej powierzchni około 8,17 ha, pod publiczną komunikację kołową i pieszą;”;

2) po § 16 dodaje się § 16a w brzmieniu:

„§ 16a. Ustalenia dla terenu 8MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MW**, o powierzchni około 1,00 ha, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności stacji transformatorowej 15/0,4 kV, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć nieuciążliwych - od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD – w parterach budynków wielorodzinnych lub w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy budynkach wielorodzinnych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w terenie wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego tereny:

- a) MW_V, MW_{VII}, MW_{IX} – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zróżnicowanej pod względem wysokości,
- b) KS – komunikacji samochodowej – tj. parkingu,
- c) ZI – zieleni izolacyjnej;

2) linie zabudowy:

- a) linia zabudowy obowiązująca - zgodnie z rysunkiem planu – od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,
- b) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW,
 - zgodnie z rysunkiem planu – od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD oraz linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN,
- c) poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej mogą być lokalizowane:
 - sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,

- ciągi piesze,
- niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
- drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,
- wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
- obiekty małej architektury,
- budynki mieszczące stacje transformatorowe o powierzchni zabudowy do 18 m^2 nie zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych 2KDL i 7KDD;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0.2 do 2.5;

4) wysokość zabudowy - do 9 kondygnacji nadziemnych, przy czym:

- a) w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem MW_V – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 18 m,
- b) w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem MW_{VII} – nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 26 m,
- c) w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem MW_{IX} – nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 30 m,
- d) wysokość budynków usługowych, zlokalizowanych bezpośrednio przy budynkach wielorodzinnych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 – nie większa niż 10 m;

5) elewacje budynków:

- a) główna linia elewacji frontowej – równoległa do linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDL oraz 7KDD, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5° ,
- b) szerokość elewacji – nie większa niż 65 m, przy czym szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 20 m,
- c) elewacje o szerokości większej niż 15 m należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć elewacji, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur,
- d) należy wyróżnić te części kondygnacji parteru, od strony dróg publicznych, na których zlokalizowano usługi, poprzez zastosowanie na nich przeszkleń, na powierzchni nie mniejszej niż 30%,
- e) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane w terenie charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły spójną całość, w szczególności pod względem koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji;

6) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci do 15° lub stropodachy;

7) nakazuje się lokalizację przynajmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zielenią urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;

- 8) zagospodarowanie terenu ZI, o którym mowa w pkt 1 lit. c – pod zieleń izolacyjną, tj. zieleń urządzoną o zróżnicowanej wysokości i pokroju dostosowanym do przebiegających w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci ciepłowniczej.

3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,4 ha;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 45 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równoległy z tolerancją 5°;
- 4) każda działka z budynkiem powinna posiadać, bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny, dostęp do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL lub do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna, bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny, do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL lub do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD;
- 2) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla usług – według wskaźnika określonego w § 9 pkt 4,

na parkingach (w tym na terenie wydzielonym linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem KS oraz wzdłuż dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu), w garażach podziemnych lub naziemnych, zlokalizowanych w terenie 8MW.”;

3) w § 22:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN, o powierzchni ok. 0,88 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;”;

b) w ust. 2 pkt 1 skreśla się lit. c,

c) w ust. 3 pkt 2 skreśla się ostatni człon zdania od słowa lub i pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) każda działka budowlana powinna posiadać: bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny dostęp do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.”;

d) w ust. 4 pkt 1 skreśla się ostatni człon zdania od słowa lub i pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;”;

4) po § 25a dodaje się § 25b i 25c w brzmieniu:

„§ 25b. Ustalenia dla terenu MN-U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U, o powierzchni ok. 0,10 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową;
- 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 terenu:

1) w zakresie usług:

- a) usługi, w tym handel detaliczny dopuszcza się jako przedsięwzięcia nieuciążliwe,
- b) lokalizacja usług – w budynku mieszkalno-usługowym, dobudowanym do budynku mieszkalnego lub w wolno stojącym budynku usługowym;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków:

- a) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b) 3 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 8MN oraz 6U, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się:
 - lokalizację zabudowy usługowej w granicy z terenem 6U, jeżeli jest to inwestycja wspólna dla obydwu terenów tj. 6U oraz MN-U,
 - lokalizację zabudowy mieszkaniowej w granicy z terenem 8MN, jeżeli jest to element zespołu zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, realizowanego jako inwestycja wspólna dla obydwu terenów, tj. 8MN oraz MN-U;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0.2 i nie większy niż 1.0;

6) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m;

7) elewacje obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku – nie większa niż 15 m,
- b) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły harmonijną (spójną) całość, w szczególności pod względem koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji;

8) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci od 25° do 40° lub stropodachy.

3. Zasady podziału nieruchomości:

1) wielkość działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego lub usługowego:

- a) dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,04 ha,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniejsza niż 0,03 ha;

2) szerokość frontu działki budowlanej:

- c) dla zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniejsza niż 18 m,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - w zabudowie bliźniaczej – nie mniejsza niż 10 m,
 - w zabudowie szeregowej – nie mniejsza niż 8 m;

3) kąt położenia linii podziału na działki budowlane w stosunku do drogi publicznej 1 KDL - równoległe lub prostopadłe do dłuższych linii rozgraniczających teren MN-U.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjna, do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) ilość miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – według wskaźnika określonego w § 9 pkt 4, z uwzgl. lit. c,
 - c) dla usług oświaty, w tym przedszkola lub innych form opieki nad dziećmi – nie mniej niż 2 msc/50 dzieci oraz 2 msc/120 m² powierzchni użytkowej,

wydzielone w granicach działki budowlanej.

§ 25c. Ustalenia dla terenu U/MW

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW, o powierzchni ok. 0,18 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) usługi, o których mowa wyżej dopuszcza się jako przedsięwzięcia nieuciążliwe;
- 3) 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 terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:

- a) powierzchnia całkowita tej zabudowy – nie większa niż 400 m²,
- b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – w budynku usługowo-mieszkalnym lub dobudowanym do budynku usługowego,
- c) wejście do części mieszkalnej – niezależne od wejścia do części usługowej,
- d) na działce z funkcją mieszkaniową należy zlokalizować, wspólną dla mieszkańców, przestrzeń sąsiedzką zagospodarowaną pod zieleń urządzoną, elementy małej architektury oraz urządzenia rekreacji dla dzieci;

2) linia zabudowy – nieprzekraczalna:

- a) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b) 4 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
- c) 5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0.2 do 1.0,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni terenu;

4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12 m, przy czym do odległości 20 m od północnej granicy z terenem 8MN nie większa niż 10 m;

5) elewacje budynków:

- a) szerokość elewacji – nie większa niż 27 m,

b) elewacje o szerokości większej niż 15 m należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć elewacji czy odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur;

6) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci od 5 ° do 45 ° lub stropodachy.

3. Zasady podziału nieruchomości:

1) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 15 m;

2) wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 0,08 ha;

3) każda działka budowlana powinna posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;

2) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

b) dla usług – według wskaźnika określonego w § 9 pkt 4,
wydzielone w granicach terenu.”;

5) w § 31:

a) ust.1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6U, o powierzchni ok. 0,31 ha, przeznacza się pod nieuciążliwą zabudowę usługową;”;

b) w ust. 2 pkt 1 skreśla się lit. c;

6) skreśla się § 32;

7) w § 58 ust.1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDD, o powierzchni ok. 0,32 ha, przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową;”;

8) ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, w związku z uchwaleniem zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie - 3.

Rozdział III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa

Andrzej Dec

