

## **UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ**

### **projektu zmiany Nr 19/5/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ulic: Dymnickiego i Słowackiego**

Podstawą opracowania jest Uchwała Nr XIII/201/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 19/5/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego.

Granice opracowania (określone na załącznikach graficznych żółtym konturem):

- od wschodu: ulica J. Słowackiego,
- od zachodu: podwórce kamienic w zabudowie pierzejowej przy ulicy 3-go Maja,
- od południa: ulica Dymnickiego,
- od północy: podwórce kamienic w zabudowie pierzejowej przy ulicy T. Kościuszki.

W opracowaniu wykorzystano następujące materiały pomocnicze:

- Uchwałę nr XXXVIII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, wraz z późn. zm., zwana dalej Studium,
  - materiały do obowiązującego Studium,
  - Uchwałę nr XIII/201/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 19/5/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego,
  - uwarunkowania w zakresie ekofizjografii, hipsometrii, użytkowania i władania.
- Zakres przestrzenny zmian obejmuje uzupełnienie funkcji wskazywanych w dotychczasowym Studium o wymienione w art. 10 ust. 2 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm., dotyczącej rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**UZASADNIENIE DOKONANYCH ZMIAN** (zmiany tekstu wyszczególniono zieloną czcionką w załącznikach tekstowych do uchwały):

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa zostało uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVIII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r. na podstawie obowiązku zawartego w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999 r. Nr.15, poz. 139, z późn. zm.). Powyższe opracowanie wymaga aktualizacji, przede wszystkim na skutek zmiany ustawodawstwa w dziedzinie planowania przestrzennego:

- stawiającego nowe wymagania co do treści Studium, w szczególności wskazania obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- wymagającego zgodności opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium,

Obszar objęty zmianą zlokalizowany jest w śródmieściu Rzeszowa w rejonie ulic Dymnickiego i Słowackiego- dochodzącej do Rynku i ma powierzchnię 0,6 ha. W obszarze tym zachodzi potrzeba wyznaczenia w Studium obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz zwiększenia możliwości inwestowania i stworzenia warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej. Niezbędne jest również ustalenie powiązań tych obiektów z obszarami przestrzeni publicznej, a także wprowadzenie modyfikacji lokalnego układu komunikacyjnego, wynikającego z możliwości realizacji tego typu obiektów.

**SYNTEZA ZMIAN** (z uwzględnieniem art. 10 ust.1 i 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717):

**Część I (UWARUNKOWANIA):**

- 1) **Dotychczasowe przeznaczenie terenu** – problematyka ta zawarta jest m.in. w załączniku Nr 1, 2 i 58 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Z uwagi na utratę ważności: Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/33/92 Rady Miasta Rzeszowa w dniu 23 czerwca 1992 r. obszar objęty zmianą Studium nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 oraz Nr 2. Zmiana, wyróżniona odpowiednio w załącznikach Nr 1.19 oraz Nr 2.19 do niniejszej uchwały, polega na wprowadzeniu obszaru, obejmującego tereny, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonego kolorem szarym.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 58. Zmiana, wyróżniona w załączniku tekstowym Nr 58.19 do niniejszej uchwały, polega na:

- dodaniu 0,6 ha do obszaru D obejmującego tereny które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- dodaniu akapitu charakteryzującego wskazane tereny .

- 2) **Dobra kultury współczesnej** – nie ustala się, nie występują.
- 3) **Dotychczasowe zagospodarowanie terenu** – problematyka ta zawarta w załączniku Nr 5 i Nr 60 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 5. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 5.19 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *Obszar zagospodarowany nie wymagający istotnych zmian (przekształceń, modernizacji)* znaczonego kolorem szarym i nadaniu nr 125.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 60. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 60.19 do niniejszej uchwały, polega na dodaniu obszaru nr 125 o powierzchni 0,6 ha do obszarów zagospodarowanych nie wymagających istotnych zmian (*brak potrzeby przekształceń, modernizacji, wyrównania, ochrony, brak terenów rozwojowych*) oraz zmniejszenia powierzchni obszaru nr 1, będącego obszarem, który wymaga działań wyrównawczych o obszar objęty zmianą .

- 4) **Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego – układy urbanistyczne** – problematyka ta zawarta w załączniku Nr 16 i Nr 71 pn. „UWARUNKOWANIA

WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO – UKŁADY URBANISTYCZNE” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 16. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 16.19 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *obszar wartościowych form miejskich, do zachowania i doinwestowania*, znaczony kolorem niebieskim i nadaniu mu nr 90.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 71. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 71.19 do niniejszej uchwały, polega na dodaniu obszaru nr 89 o powierzchni 0,6 ha do *obszarów wartościowych form miejskich, do zachowania i doinwestowania*,

- 5) **Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego – walory krajobrazu** – problematyka ta zawarta w załączniku Nr 18 i Nr 72 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO – WALORY KRAJOBRAZU” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 18. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 18.19 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *obszar zagospodarowany w sposób harmonijny*, nie oznaczony.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 72. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 72.19 do niniejszej uchwały, polega na odjęciu z obszaru nr 67, będącego *obszarem wymagającym działań zmierzających do poprawy walorów krajobrazowych*, obszaru objętego zmianą Studium, o powierzchni 0,6 ha.

- 6) **Stan prawny gruntów** – problematyka ta zawarta jest w załączniku Nr 22 i Nr 74 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

W części obszaru objętego zmianą nastąpiła zmiana struktury własności gruntów przez zwiększenie udziału własności prywatnej kosztem własności publicznej.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 22. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 22.19 do niniejszej uchwały, polega na zastąpieniu fragmentu obszaru 39 zaliczanego do *obszarów dużego przemieszania gruntów z przewagą własności publicznej* obszarem 54 o powierzchni około 0,6 ha, zaliczanym do *obszarów własności prywatnych z przewagą własności prywatnej*”.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 74. Zmiana wyróżniona jest w załączniku tekstowym Nr 74.19 do niniejszej uchwały, polega na:

- dodaniu do „obszarów własności prywatnej” obszaru 54 o powierzchni 6000 m<sup>2</sup>,
- określeniu powierzchni obszaru 50,
- zmianie powierzchni ogólnej, obszaru 39, w wyniku wyłączenia z nich obszaru 54,
- zmianie powierzchni ogólnej: *obszarów własności prywatnej i obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności publicznej* w wyniku wprowadzenia obszaru 54.

- 7) **Jakość życia mieszkańców – dostępność miejsc pracy** – problematyka ta zawarta w załączniku Nr 24 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW – DOSTĘPNOŚĆ MIEJSC PRACY” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 24. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 24.19 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu całości obszaru objętego zmianą jako *teren usług nieprodukcyjnych*, oznaczony kolorem czerwonym.

- 8) **Struktura funkcjonalno - przestrzenna** – problematyka ta zawarta w załączniku graficznym Nr 31 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEJ STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 31. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 31.19 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *teren usług nieprodukcyjnych*, oznaczony kolorem czerwonym.

- 9) **Obszary zabudowane** – problematyka ta zawarta w załączniku Nr 40 i Nr 85 pn. „OBSZARY ZABUDOWANE” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 40. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 40.19 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *obszar zabudowany*, oznaczony kolorem brązowym.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 85. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 85.19 do niniejszej uchwały, polega na zmianie powierzchni ogólnej obszarów zabudowanych powiększonych o teren objęty zmianą - 0,6 ha.

- 10) **Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia** – nie ustala się, nie występują.

- 11) **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych** – nie ustala się, nie występują.

- 12) Pozostałe uwarunkowania bez zmian.

## **CZEŚĆ II (KIERUNKI):**

- 1) **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów** zawarte są w załączniku graficznym Nr 55 oraz załączniku tekstowym Nr 96 pn. „PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Ze względu na określenie obszaru, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> zmienia się załącznik graficzny Nr 55. Zmiana, wyróżniona w załączniku graficznym Nr 55.19 do niniejszej uchwały, polega na:

- Oznaczeniu terenu objętego zmianą studium jako obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 96. Zmiana wyróżniona jest w załączniku tekstowym Nr 96.19 do niniejszej uchwały, polega na:

- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego usług o treści dotyczące wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> jako szczególnej formy zabudowy usługowej,
- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego usług jakie mają swoje miejsce w przestrzeni miasta w części dotyczącej obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i scharakteryzowaniu obszaru objętego zmianą Studium.

- 2) **Kierunki rozwoju systemów komunikacji** – nie ustala się – nie występują.

- 3) **Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym** zgodnie z ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie ustala się gdyż takie inwestycje nie występują w dokumentach, o których mowa wyżej.

- 4) **Obszary obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego** - problematyka ta zawarta jest w załączniku graficznym Nr 50 i załączniku tekstowym Nr 92 pn. „OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ORAZ ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

- 1) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się, gdyż nie ma potrzeby ich wyznaczenia,

- 2) obszary dla których przewiduje się zadania do realizacji lokalnych celów publicznych – są to tereny przewidziane pod realizację lokalnego układu komunikacyjnego, zieleni urządzonej – nie ustala się, gdyż nie ma potrzeby ich wyznaczenia,

- 3) obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – w terenie usług centrotwórczych w centrum Rzeszowa,

4) obszary, dla których sporządzono lub przystąpiono do sporządzenia MPZP po dniu 1 stycznia 1995 roku,

5) pozostałe obszary – bez zmian.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 50. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 50.19 do niniejszej uchwały, polega na:

- uzupełnieniu rysunku o *obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>*,
- oznaczenie obszaru objętego zmianą jako *obszar, dla którego sporządzono lub przystąpiono do sporządzenia MPZP po dniu 1 stycznia 1995 roku.*

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 92. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 92.19 do niniejszej uchwały, polega na uzupełnieniu tekstu w pkt. 8 oraz w pkt. VIII, o treści zawierające tematykę dotyczącą *rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.*

5) **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych** - problematyka ta zawarta jest w załączniku graficznym Nr 97 i załączniku tekstowym Nr 98 pn. „OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 97. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 97.19 do niniejszej uchwały, polega na dodaniu do rysunku *obszaru rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>* oraz oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako obszar UC.8.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 98. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 98.19 do niniejszej uchwały, polega na dodaniu tekstu dotyczącego rozmieszczenia obszarów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> i opisanie obszaru UC.8 – objętego zmianą, o powierzchni 0,6 ha.

6) **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** – nie ustala się - nie występują.

7) **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.u. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)** – nie ustala się - nie występują.

8) **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** – nie ustala się - nie występują.

9) **Inne obszary problemowe** - nie ustala się - nie występują.

10) **Pozostałe kierunki bez zmian.**

