

**UCHWAŁA NR XXXVIII / 644 / 2008**  
**RADY MIASTA RZESZOWA**  
**z dnia 23 września 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 15/1/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków**  
**Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa pomiędzy ulicami:**  
**Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),

**RADA MIASTA RZESZOWA**  
**uchwała, co następuje:**

§ 1

1. Uchwała się zmianę Nr 15/1/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., wraz z późniejszymi zmianami, zwanej dalej zmianą Studium.
2. Zmiana Studium obejmuje obszar o powierzchni około 2,0 ha, położony pomiędzy ulicami Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego oznaczony żółtym konturem na załącznikach graficznych.

§ 2

Zmiana Studium dotyczy:

- 1) uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów,
- 2) obszarów, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania,
- 3) projektowanej struktury funkcjonalno - przestrzennej,
- 4) obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 5) obszarów przestrzeni publicznej ogólnodostępnej służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i poprawy jakości ich życia.

§ 3

1. Zmienia się tekst Studium zawarty w następujących załącznikach:
  - 1) Nr 58 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu” na tekst, stanowiący załącznik Nr 58.15 do niniejszej uchwały,
  - 2) Nr 71 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego” na tekst, stanowiący załącznik Nr 71.15 do niniejszej uchwały,
  - 3) Nr 74 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów” na tekst, stanowiący załącznik Nr 74.15 do niniejszej uchwały,
  - 4) Nr 92 pn. „Obszary dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania” na tekst, stanowiący załącznik Nr 92.15 do niniejszej uchwały,
  - 5) Nr 96 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno - przestrzenna” na tekst, stanowiący załącznik Nr 96.15 do niniejszej uchwały.

- 6) Nr 98 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej powyżej 2000 m<sup>2</sup>”, stanowiący załącznik Nr 98.15 do niniejszej uchwały.
2. Zmienia się rysunek Studium zawarty w następujących załącznikach:
- 1) Nr 1 i 2 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów” na rysunek, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 1.15 i Nr 2.15 do niniejszej uchwały,
  - 2) Nr 16 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – układy urbanistyczne”, na rysunek, stanowiący załącznik Nr 16.15 do niniejszej uchwały
  - 3) Nr 22 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów” na rysunek, stanowiący załącznik Nr 22.15 do niniejszej uchwały,
  - 4) Nr 24 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność miejsc pracy”, na rysunek, stanowiący załącznik Nr 24.15 do niniejszej uchwały
  - 5) Nr 31 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej” na rysunek, stanowiący załącznik Nr 31.15 do niniejszej uchwały,
  - 6) Nr 36 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe”, na rysunek, stanowiący załącznik Nr 36.15 do niniejszej uchwały
  - 7) Nr 50 pn. „Obszary , dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania.” na rysunek, stanowiący załącznik Nr 50.15 do niniejszej uchwały,
  - 8) Nr 55 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno - przestrzenna” na rysunek, stanowiący załącznik Nr 55.15 do niniejszej uchwały.
  - 9) Nr 97 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”, stanowiący załącznik Nr 97.15 do niniejszej uchwały.
3. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza projektu zmiany Studium stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Pozostałe załączniki zawierające ustalenia Studium pozostają bez zmian.

#### § 4

Zmianę Studium stanowią:

- 1) załączniki do niniejszej uchwały, o których mowa w § 3;
- 2) załącznik zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium.

#### § 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

#### § 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa**

  
**Korirad Fijolek**

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXVIII / 644 / 2008 RADY MIASTA RZESZOWA**  
**z dnia 23 września 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany nr 15/1/2007 Studium Uwarunkowań  
i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa  
pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego**

1. **Podstawa opracowania:**  
Uchwała Nr XIII/200/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 15/1/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego.
2. **Granice opracowania** (określone na załącznikach graficznych żółtym konturem):
  - od północnego zachodu: ulica płk. Lisa-Kuli,
  - od północnego wschodu: ulica M. Mochnackiego,
  - od południowego wschodu: ulica Jagiellońska.
3. **Materiały pomocnicze**
  - a) Uchwała nr XXXVII/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..
  - b) Materiały do obowiązującego Studium.
  - c) Uchwała nr XIII/200/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia z dnia 29 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 15/1/2007 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa-Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie.
  - d) Uwarunkowania w zakresie ekofizjografii, hipsometrii, użytkowania i władania.
4. **Zakres przestrzenny zmian** – 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>.
5. **Uzasadnienie dokonanych zmian** (zmiany tekstu wyszczególniono przez podkreślenie w załącznikach tekstowych do uchwały).

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa zostało uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/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,  
a także na skutek zmiany uwarunkowań w zakresie struktury własności przez zwiększenie udziału własności prywatnej w części obszaru objętego zmianą i pojawienie się inwestora zainteresowanego realizacją wspomnianych wcześniej obiektów.

W obszarze tym zachodzi potrzeba zwiększenia możliwości inwestowania i stworzenia warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej, w szczególności poprzez dopuszczenie realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>. 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.

Na obszarze tym przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego przeprowadzona została analiza zasadności przystąpienia do opracowania planu. Wykazała ona że realizacja inwestycji w postaci obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> jest możliwa, lecz niezgodna z obowiązującym Studium.

Aby umożliwić dokończenie prac nad planem i stworzyć warunki dla uruchomienia procesów inwestycyjnych, a tym samym spełnić oczekiwania właścicieli co do możliwości realizacji inwestycji o dużej intensywności i skali obiektów, konieczne jest dostosowanie zapisów w Studium do wymogów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717).

6. **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.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 oraz Nr 2. Zmiana wyróżniona jest odpowiednio w załącznikach Nr 1.15 oraz Nr 2.15 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 jest w załączniku tekstowym Nr 58.15 do niniejszej uchwały, polega na:

- dodaniu ok. 2 ha do obszaru D obejmującego „*tereny które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”,
- dodaniu akapitu charakteryzującego tereny teren objęty zmianą .

2) **Dobra kultury współczesnej** – nie ustala się, nie występują.

3) **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 16.15 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *obszar bez istotnych wartości kulturowych – nie oznaczony*.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 71. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 71.15 do niniejszej uchwały, polega na :

- wyjęciu ok. 2 ha ogólnej powierzchni wszystkich wyszczególnionych obszarów,
- wyjęciu ok. 2 ha z obszarów, gdzie niezbędne są uzupełnienia lub przekształcenia,
- dodaniu ok. 2 ha do obszarów nie posiadających istotnych wartości kulturowych.

- 4) **Stan prawny gruntów** – problematyka ta zawarta jest w załączniku Nr 22 i Nr 74 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTÓW” do Uchwały Nr XXX/VIII/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 22.15 do niniejszej uchwały, polega na zastąpieniu fragmentu obszaru 39 zaliczanego do *obszarów dużego przemieszania gruntów z przewagą własności publicznej*, nowym obszarem 53 o powierzchni około 2 ha, zaliczanym do *obszarów własności prywatnej*.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 74. Zmiana wyróżniona jest w załączniku tekstowym Nr 74.15 do niniejszej uchwały, polega na:

- dodaniu do *obszarów własności prywatnej* nowego obszaru 53 o powierzchni ok. 2 ha,
- zmianie powierzchni ogólnej obszaru 38, należącego do *obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności publicznej*, w wyniku wyłączenia z nich obszaru 53.

- 5) **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 24.15 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu całości obszaru objętego zmianą jako *teren usług nieprodukcyjnych*, oznaczony kolorem czerwonym.

- 6) **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 31.15 do niniejszej uchwały, polega na oznaczeniu obszaru objętego zmianą jako *teren usług nieprodukcyjnych*, oznaczony kolorem czerwonym.

- 7) **Zagrożenia środowiskowe** – problematyka ta zawarta w załączniku Nr 36 pn. „LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 36. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 36.15 do niniejszej uchwały, polega na wyłączeniu z obszaru objętego zmianą terenów oznaczonych jako *większe zakłady przemysłowe*.

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

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

- 10) Pozostałe uwarunkowania bez zmian.

## Część 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 XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Ze względu na określenie obszaru, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> i wnioski inwestorów zmienia się załącznik graficzny Nr 55. Zmiana wyróżniona jest w załączniku graficznym Nr 55.15 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 96.15 do niniejszej uchwały, polega na:

- uzupełnieniu tekstu w pkt. 6 w akapicie, dotyczącym usług jakie mają swoje miejsce w przestrzeni miasta - obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> o scharakteryzowanie w nim obszaru objętego zmianą.

- 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 XXX/VII/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 pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego,
  - 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 50.15 do niniejszej uchwały, polega na:

- oznaczenie obszaru objętego zmianą jako *obszar, dla którego sporządzono lub przystąpiono do sporządzenia MPZP po dniu 1 stycznia 1995 roku,*
- uzupełnieniu rysunku o obszar rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – w terenie usług centrotwórczych pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Lisa – Kuli i Mochnackiego w Rzeszowie.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 92. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 92.15 do niniejszej uchwały, polega na uzupełnieniu tekstu w pkt. VIII o tematyce dotyczącej

*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 OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M KW ” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 97. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 97.15 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.6.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 98. Zmiana, wyróżniona w załączniku Nr 98.15 do niniejszej uchwały, polega na dodaniu tekstu dotyczącego *rozmieszczenia obszaru wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>* i scharakteryzowaniu obszaru UC.6 – objętego zmianą, o powierzchni 2 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.

