

**U Z A S A D N I E N I E**  
**ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**  
**ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ ZMIAN STUDIUM**

**Dotyczy:**

- **Zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. - w części B/1 i C,**
- **Zmiany Nr 27/4/2009 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Zwińczyca w Rzeszowie – w części A;**
- **Zmiany Nr 28/1/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A,**
- **Zmiany Nr 31/4/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Przybyszówka – w części A,**
- **Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – obszar V,**
- **Zmiany Nr 37/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – obszar I,**
- **Zmiany Nr 38/2/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta na osiedlu im. Fr. Kotuli w Rzeszowie,**
- **Zmiany Nr 40/2/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – w części A/1,**
- **Zmiany Nr 41/1/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Mieleckiej,**
- **Zmiany Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa,**
- **Zmiany Nr 43/3/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa,**
- **Zmiany Nr 44/1/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przy ul. Wyspiańskiego, na Osiedlu Franciszka Kotuli w Rzeszowie.**

## **I. INFORMACJE OGÓLNE**

Podstawą zmian Studium są odpowiednio:

- 1) uchwała Nr VIII/131/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r.;
- 2) uchwała Nr LXVI/1122/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 27/4/2009 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Zwiężczyca w Rzeszowie;
- 3) uchwała Nr LXIX/1153/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 28/1/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Słocina w Rzeszowie;
- 4) uchwała Nr LXXVII/1326/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 31/4/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Przybyszówka;
- 5) uchwała Nr LXI/1118/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa;
- 6) uchwała Nr LXXI/1304/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 37/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa;
- 7) uchwała Nr LXXVIII/1396/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 8 lipca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 38/2/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu im. Fr. Kotuli w Rzeszowie;
- 8) uchwała Nr XVII/335/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 40/2/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa;
- 9) uchwała Nr XXIII/487/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 41/1/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Mieleckiej;
- 10) uchwała Nr XXV/539/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa;
- 11) uchwała Nr XXV/540/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 43/3/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa;
- 12) uchwała Nr XLV/976/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 44/1/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przy ul. Wyspiańskiego, na Osiedlu Franciszka Kotuli w Rzeszowie.

## II. OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa składa się z części obejmującej miasto w granicach do 2006 r. (tzw. „mały Rzeszów”), uchwalonej uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 roku z późn. zm. (tzw. „dokument bazowy”) oraz kilku części uchwalonych uchwałami rad gmin ościennych, obejmujących sołectwa, włączone w granice administracyjne Miasta po 2005 r. Są to: dla osiedli: Przybyszówka i Bzianka – uchwała Nr III/29/2002 Rady Gminy w Świlczy z dnia 30 grudnia 2002 r. wraz z późn. zm., dla osiedla Zwięczyca – uchwała Nr XXVIII/336/05 Rady Gminy Boguchwała z dnia 28 kwietnia 2005 r., dla osiedli: Słocina i Załęże – uchwała Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późn. zm., dla osiedla Miłocin – uchwała Nr XLIV/407/2002 Rady Miejskiej w Głogowie Małopolskim z dnia 29 maja 2002 r. wraz z późn. zm. oraz dla osiedli: Budziwój i Biała – uchwała Nr XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r. z późn. zm.

Dziewięć zmian Studium dotyczy części Studium uchwalonej przez Radę Miasta Rzeszowa, a trzy zmiany studium, dla osiedli: Przybyszówka, Zwięczyca i Słocina (dawne sołectwa w Gminach: Świlcza, Boguchwała i Krasne), dotyczą części Studium uchwalonych przez gminy ościenne.

Ze względu na konieczność zachowania jednolitego charakteru dokumentu studium, sporządzane zmiany Studium dla terenów przyłączonych do miasta od 2006 r., posiadają charakter jednolity z dokumentem bazowym. Zmiany te nie dotyczą całych osiedli lecz ich części. Części te zostały wydzielone konturem na rysunkach Studium (dokumentu bazowego) i oznaczone: symbolem „XVIII B” dla zmian Nr 18/4/2007- w części B/1 i C i Nr 31/4/2010 – w części A, symbolem „XXVI A” dla zmiany Nr 27/4/2009 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Zwięczyca w Rzeszowie – w części A oraz symbolem „XVI A” dla zmiany Nr 28/1/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A. W symbolu: cyfra rzymska oznacza nr osiedla, litera: część osiedla objętą zmianą Studium.

Zakres ustaleń Studium, w części uchwalonej uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. wraz z późn. zm., które uchwalone było na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie opracowywanych zmian, dostosowano do wymogów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogólnie przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego i polityka przestrzenna, określone w tym dokumencie Studium, obowiązują odpowiednio również dla obszarów objętych 12 zmianami Studium, chyba, że w ustaleniach wprowadzono stosowne zastrzeżenia. Dodatkowo wprowadzono ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych obszarów, o określonym preferowanym kierunku zagospodarowania. Obszary te zostały wyróżnione oznaczeniem literowym, odpowiadającym preferowanemu kierunkowi zagospodarowania i cyfrowym, stanowiącym numer porządkowy.

Ustalenia ww. dokumentu Studium, w tym: bilansowane powierzchnie obszarów i odwołania do miasta Rzeszowa, dotyczą obszaru miasta, w granicach z 2005 r. oraz obszarów części osiedli przyłączonych do miasta po 2005 r.: osiedla Przybyszówka – w części Dworzysko XVIII A i Przybyszówka - część XVIII B, osiedla Miłocin – w części Miłocin XXVIII A, osiedla Słocina - w części Słocina XVI A, osiedla Zwięczyca – w części Zwięczyca XXVI A.

Ustalenia Studium w częściach uchwalonych: uchwałą Nr III/29/02 Rady Gminy w Świlczy z dnia 30 grudnia 2002 r. wraz z późn. zm., uchwałą Nr XXVII/336/05 Rady Gminy Boguchwała z dnia 28 kwietnia 2005 r. oraz uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r. z późn. zm. zostają uchylone, odpowiednio w granicach zmian Studium dla osiedli: Przybyszówka, Zwiężczyca i Słocina.

**W zmianach Studium uwzględniono, stosownie do wymogów z art. 10 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawy), uwarunkowania wynikające w szczególności z:**

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – załączniki graficzne nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, załączniki tekstowe nr: 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – załączniki graficzne nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 31, 32, załączniki tekstowe nr: 58, 59, 60, 61, 62, 77;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego – załączniki graficzne nr: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, załączniki tekstowe nr: 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – załączniki graficzne nr: 12, 16, 17, 18, załączniki tekstowe nr: 67, 71, 72; 4a);
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych – nie sporządzono audytu;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia – załączniki graficzne nr: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, załączniki tekstowe nr: 75, 76;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia – załączniki graficzne nr: 11, 13, 15, załączniki tekstowe nr: 68, 69;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy - załącznik graficzny nr 7, załączniki tekstowe nr: 62, 76A;
- stanu prawnego gruntów – załącznik graficzny nr 22, załącznik tekstowy nr 74;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – załączniki graficzne nr: 11, 12, załączniki tekstowe nr 66, 67;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - załącznik graficzny nr 13, załącznik tekstowy nr 68;
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla – załącznik graficzny nr 11, załączniki tekstowe nr: 66, 68;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych – załącznik graficzny nr 11, załączniki tekstowe nr: 66, 68;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami – załączniki graficzne nr: 6, 8, 9, 10, załączniki tekstowe 61, 63, 64, 65;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – załącznik graficzny nr 33, załącznik tekstowy nr 78,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej – załącznik tekstowy nr 69.

**W zmianie Studium określono, stosownie do wymogów art. 10 ust. 2, ust. 3a i ust. 3b ww. ustawy:**

- uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny

- wyłączone spod zabudowy – załączniki graficzne nr: 40, 43, 44, 52, 55, 56, 57, 57A, załączniki tekstowe nr: 85, 88, 89, 94, 96;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – załączniki graficzne nr: 34, 35, 36, 37, załączniki tekstowe nr: 79, 80, 81, 82;
  - obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – załączniki graficzne nr: 37, 38, załączniki tekstowe nr: 82, 83;
  - kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – załączniki graficzne nr: 45, 46, 47, 48, 49, załączniki tekstowe nr: 90, 91;
  - obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – załączniki graficzne nr: 55, 56, załącznik tekstowy nr 96;
  - obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych - załącznik graficzny nr 50, załącznik tekstowy nr 92;
  - obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – załącznik graficzny nr 50, załącznik tekstowy nr 92;
  - kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej – załącznik graficzny nr 39, załącznik tekstowy nr 84;
  - obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – załącznik graficzny nr 36, załącznik tekstowy nr 81
  - obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – załączniki graficzne nr: 41, 42, załączniki tekstowe nr: 86, 87;
  - obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - załącznik graficzny nr 97, załącznik tekstowy nr 98.

**W zmianach Studium nie określono zagadnień wynikających z wymogów art. 10 ust. 2 ustawy dotyczących:**

- dóbr kultury współczesnej (ust. 2 pkt 4),
  - obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w zakresie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej (ust.2 pkt 8),
  - obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy (ust.2 pkt 7),
  - obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny (ust. 2 pkt 12),
  - obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) – (ust. 2 pkt 13),
  - obszarów zdegradowanych (ust. 2 pkt 14a),
  - granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (ust. 2 pkt 15),
  - obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym (ust.2 pkt 16);
  - obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (ust. 2a),
- ponieważ wymienione wyżej zagadnienia nie dotyczą terenów objętych zmianami Studium.

### III. SYNTEZA USTALEŃ ZMIAN STUDIUM

- **Zmiany: Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. - w części B/1 i C oraz Nr 31/4/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Przybyszówka – w części A**

Zmiana Nr 18/4/2007 Studium dla obszaru włączonego w granice administracyjne miasta z dniem 1 stycznia 2007 r., opracowywana jest etapowo. I etap zmiany, oznaczony jako część A-Dworzysko, obejmujący tereny o powierzchni około 345 ha, położone po północnej stronie ul. Krakowskiej został uchwalony uchwałą Nr LX/1026/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 września 2009 r. II etap opracowania zmiany Studium, oznaczony jako część B/1 i C, obejmuje obszar o powierzchni około 87,1 ha, położony na osiedlu Przybyszówka, pomiędzy ul. Krakowską a granicą administracyjną miasta z gminą Boguchwała i pomiędzy drogą S-19 a wschodnią granicą osiedla.

Zmiana Nr 31/4/2010 Studium, dla obszaru włączonego w granice administracyjne miasta z dniem 1 stycznia 2008 r. również opracowywana jest etapowo. Część pierwsza, oznaczona literą A, obejmuje trzy obszary, o łącznej powierzchni około 2,4 ha, położone na osiedlu Przybyszówka, pomiędzy ulicą Krakowską a ul. Dębicką, po wschodniej stronie drogi S-19.

Zmiana Nr 18/4/2007 Studium - w części B/1 i C oraz Nr 31/4/2010 – w części A ma na celu wskazanie nowego kierunku zagospodarowania terenów dawnej wsi Przybyszówka - przekształcenia jej rolniczej struktury w miejską oraz zabezpieczenia terenów pod przebiegi nowych ważnych arterii komunikacyjnych zachodniej części miasta.

W obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym przez Gminę Świlcza, Przybyszówka posiada kierunek zagospodarowania rolno-osadniczy, co nie uwzględnia potrzeb rozwojowych Rzeszowa i istniejącego zagospodarowania terenów oraz nie sprzyja integracji funkcjonalno-przestrzennej tych terenów z miastem.

Zgodnie ze zmianą Studium, obszar wschodniej części osiedla Przybyszówka stanowił będzie strefę mieszkaniowo-usługową, powiązaną z centralną częścią miasta terenami zabudowy usługowej, zlokalizowanymi wzdłuż ulic głównych i ulicy zbiorczej. Zagospodarowanie stanowiło będzie równocześnie kontynuację zagospodarowania sąsiednich terenów osiedli: Kotuli, Staroniwa i Przybyszówka, poprzez poszerzenie istniejących obszarów z uzupełnieniem o nowe funkcje.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną tworzyć będą obszary: zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, w tym z dopuszczeniem obiektów wielkopowierzchniowych, usługi o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym, obszary zieleni urządzonej stanowiącej fragment systemu zieleni miejskiej.

Zmiany Studium zabezpieczają tereny pod główny układ komunikacyjny zachodniej części miasta, wskazując przebiegi nowych dróg głównych i zbiorczych oraz ważniejszych dróg lokalnych. Jest to kontynuacja lub uzupełnienie istniejącego układu komunikacyjnego Rzeszowa i Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego.

W zmianie Studium Nr 18/4/2007 - w części B/1 i C oraz Nr 31/4/2010 – w części A, wyznaczono obszary nowej zabudowy, które położone są poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i poza terenami objętymi planami miejscowymi. Są to obszary o funkcjach:

- społecznej (usługi publiczne), o łącznej powierzchni użytkowej 51 664 m<sup>2</sup>,
- mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna), o łącznej powierzchni użytkowej 61 122 m<sup>2</sup>,
- związanej z działalnością gospodarczą (zabudowa usługowa – usługi komercyjne), o łącznej powierzchni użytkowej 47 679 m<sup>2</sup>.

W zmianie Studium wyznaczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów, dotyczące w szczególności: istniejącego sposobu użytkowania terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, ograniczeń natury fizjograficznej oraz wniosków złożonych do projektu zmiany Studium. Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na, ustalone w projekcie zmiany Studium, kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne, to:

- zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy – wskazano tereny pod nową zabudowę w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb,
- położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla i miasta, w szczególności powiązania komunikacyjne - kontynuuje się istniejące lub projektowane trasy dróg publicznych,
- stan zagospodarowania terenów, w tym uzbrojenia w infrastrukturę techniczną - wyznaczono tereny zabudowy w obszarach łatwych do uzbrojenia,
- stan własności gruntów - grunty własności Skarbu Państwa wskazano w znacznej części pod lokalizację inwestycji celu publicznego,
- warunki fizjograficzne, w tym zróżnicowane ukształtowanie terenu, występowanie dolin nieckowatych - ustalono preferowane przeznaczenie i intensywność zagospodarowania obszarów w dostosowaniu do ww. warunków fizjograficznych, np. pozostawiono niezabudowane tereny dolin,
- stosunkowo wysokie walory krajobrazowe i ekspozycja fragmentu panoramy starego miasta – ustalono zasady kształtowania zabudowy zapewniające ekspozycję walorów krajobrazowych i wglądów widokowych,
- położenie w terenie górniczym złóż gazu ziemnego – uwzględniono ograniczenia wynikające z występowania odwiertów gazowych oraz sieci gazowych od odwiertów do Ośrodka Zbioru Gazu,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej: gazociągów przesyłowych oraz linii elektroenergetycznych 110 kV - uwzględniono ograniczenia poprzez ustalenie odpowiedniego preferowanego przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania,
- występowanie stanowisk archeologicznych - ustalono wytyczne do planów miejscowych, które zapewniają ochronę zasobów archeologicznych.

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na przyjęte rozwiązania projektowe.

Zmieniono wszystkie załączniki. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

- **Zmiana Nr 27/4/2009 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Zwiężczyca w Rzeszowie – w części A**

Podstawą opracowania zmiany Studium jest uchwała Nr LXVI/1122/2009 Rady miasta Rzeszowa z dnia 29 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 27/4/2009 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2008 r. Projekt Zmiany Studium opracowywany jest etapowo.

I etap zmiany Studium, oznaczony został jako część A. Obejmuje on obszar o pow.ok. 157, 73 ha. Są to: tereny łącznika do drogi ekspresowej S-19 oraz tereny zlokalizowane po jego północnej stronie, duże zwarte kompleksy terenów rolnych własności Skarbu Państwa, zlokalizowane w południowej części obszaru zmiany Studium, pas terenu przeznaczony pod projektowaną drogę główną stanowiący środkowy fragment opracowania.

Zmiana Nr 27/4/2009 Studium i Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa na Osiedlu Zwiężczyca w Rzeszowie - w części A ma na celu wskazanie nowego kierunku zagospodarowania dla terenów dawnej wsi Zwiężczyca oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych dla miasta. W ślad za tym, zachodzi potrzeba budowy oraz rozbudowy układu komunikacyjnego.

W obowiązującym Studium, uchwalonym przez Gminę Boguchwałę dla terenów Zwiężczy, przeważa rolno – osadniczy kierunek zagospodarowania terenów. Nie uwzględnia to potrzeb rozwojowych miasta Rzeszowa i istniejącego zagospodarowania terenów oraz nie sprzyja integracji funkcjonalno – przestrzennej tych terenów z terenami miasta.

Głównym założeniem zmiany Studium jest stworzenie w zachodniej części miasta osiedla o charakterze mieszkaniowo – usługowym, powiązanym z centralną częścią miasta siecią dróg głównych oraz zbiorczych. W strukturze funkcjonalno – przestrzennej zauważalny jest podział obszaru opracowania na dwie części. Tereny zlokalizowane po północnej stronie łącznika do drogi ekspresowej S-19 mają charakter miastotwórczy. Tworzy je przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w powiązaniu z rozległymi terenami zieleni, mającymi służyć rekreacji mieszkańców tej części miasta. Zabudowie towarzyszą usługi lokalne, takie jak żłobek i przedszkole. Bezpośrednio przy łączniku do drogi ekspresowej oraz przy skrzyżowaniach dróg zaprojektowano zabudowę usługową, przemysłowo – usługową, cmentarz komunalny oraz parking typu "Park and ride". Po wschodniej stronie cmentarza, w sąsiedztwie ww parkingu, zaproponowano jako preferowaną formę zagospodarowania – plac targowy. Utrzymano dotychczasowy kierunek zagospodarowania dla istniejących, w zachodniej części opracowania, ogrodów działkowych.

Część południowa obszaru ma charakter zdecydowanie usługowy. Lokalizacji usług w tym rejonie sprzyja przecinająca go projektowana droga główna o przebiegu do ul. Podkarpackiej i dalszej kontynuacji w odrębnych opracowaniach. Droga ta łączy jednocześnie część północną i południową obszaru zmiany Studium. Zabudowę usługową zaprojektowano w ścisłym powiązaniu z terenami zielonymi, które dalej na południu mają przedłużenie w terenach zielonych, związanych z przebiegiem rzeki Lubczy. Taki kierunek zagospodarowania daje możliwość stworzenia w tej części miasta obszaru usług o znaczeniu ponadlokalnym, takich jak np. planetarium w powiązaniu z parkiem nauki. Uzupełnieniem zabudowy usługowej w tym rejonie jest projektowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana po północnej stronie drogi głównej, której towarzyszą usługi lokalne:



żłobek i przedszkole. W bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, przy projektowanym przystanku kolejowym zaproponowano lokalizację usług ponadlokalnych, ale o charakterze bardziej regionalnym, z preferowanym przeznaczeniem terenu pod usługi oświaty, w szczególności pod lokalizację szkoły ponadpodstawowej.

W Zmianie Studium Nr 27/4/2009 Studium – w części A, wyznaczono tereny nowej zabudowy, położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i poza terenami objętymi planami miejscowymi. Są to obszary o funkcjach:

- społecznej (usługi publiczne, usługi sportu) – o łącznej powierzchni użytkowej – 14 721 m<sup>2</sup>,
- mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna) – o łącznej powierzchni użytkowej – 63 713 m<sup>2</sup>.

W Zmianie Studium Nr 27/4/2009 Studium – w części A zmniejszono tereny zabudowy związanej z działalnością gospodarczą (zabudowa usługowa – usługi komercyjne, zabudowa produkcyjna) – o łączną powierzchnię użytkową – 5 933 m<sup>2</sup>.

W projekcie zmiany Studium wyznaczono nowe kierunki uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów, dotyczące w szczególności istniejącego sposobu użytkowania terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, ograniczeń natury fizjograficznej oraz wniosków złożonych do zmiany Studium.

Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na przyjęte w projekcie zmiany Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne, to:

- zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy – wskazano tereny pod nową zabudowę, w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb,
- położenie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej osiedla i miasta – kontynuuje się istniejące lub projektowane trasy dróg publicznych,
- stan zagospodarowania terenów, w tym uzbrojenia w infrastrukturę techniczną – wyznaczono tereny zabudowy w obszarach łatwych do uzbrojenia,
- stan własności gruntów – tereny własności Skarbu Państwa wskazano w dużej mierze pod lokalizację inwestycji celu publicznego,
- warunki fizjograficzne, w tym zróżnicowane ukształtowanie terenu oraz występowanie dolin nieckowatych – dla terenów o dużych spadkach oraz dla dolin nieckowatych wyznaczono jako kierunek zagospodarowania zieleń bez możliwości zabudowania,
- występowanie terenów zalewowych – wyznaczono tereny zielone bez możliwości zabudowania,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej – uwzględniono ograniczenia poprzez ustalenie odpowiedniego kierunku zagospodarowania i zasad zagospodarowania,
- występowanie stanowisk archeologicznych – ustalono wytyczne do planów miejscowych, które zapewniają ochronę zasobów archeologicznych.

Zmieniono wszystkie załączniki. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

▪ **Zmiana Nr 28/1/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A**

Zmiana Nr 28/1/2009 Studium opracowywana jest etapowo. I etap zmiany, oznaczony jako część A, obejmuje obszar o powierzchni około 102,8 ha, położony w północno – zachodniej części osiedla Słocina, pomiędzy osiedlem Zalesie a granicą administracyjną miasta z gminą Krasne, oznaczony konturem i symbolem XVI A na załącznikach graficznych.

Głównym celem opracowania Zmiany Nr 28/1/2010 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, jest wskazanie nowych przebiegów ważnych arterii komunikacyjnych, tzn. ulicy publicznej głównej i ulicy publicznej zbiorczej.

W obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym przez Gminę Krasne, w granicach Zmiany Nr 28/1/2010 – część A, występują: M – obszary zabudowy mieszkaniowej, U – obszary usług komercyjnych, U – obszary usług publicznych, US – ośrodki sportu i rekreacji, ZC – tereny cmentarzy, ZN – tereny zieleni nieurządzonej, RO – obszary rolne z możliwością zabudowy mieszkaniowej, RP – obszary rolne bez prawa zabudowy, drogi.

Postępująca zabudowa osiedla Słocina w oparciu o decyzje administracyjne, uniemożliwiła realizację układu komunikacyjnego, planowanego w dotychczasowym Studium. W zmianie Studium wskazano nowy przebieg dróg, uwzględniający istniejące zagospodarowanie oraz uwarunkowania, a także potrzeby rozwojowe Rzeszowa w zakresie integracji funkcjonalno-przestrzennej terenów dawnej Słociny z miastem.

Zgodnie ze zmianą Studium, obszar zachodniej części osiedla Słocina stanowił będzie strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z zielenią urządzoną, powiązaną ulicą publiczną główną z centralną częścią osiedla Słocina, w której wskazano obszary: usług komercyjnych, usług publicznych lokalnych, usług rekreacji, turystyki, sportu w zieleni urządzonej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lasów oraz obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, alternatywnie lub uzupełniająco: usługowej. Ww. obszary zlokalizowane są wzdłuż planowanych ulic publicznych: głównej i zbiorczej. Obszary objęte zmianą Studium, przy ul. Słocińskiej wskazane są pod cmentarz, zielenią urządzoną i obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar przy granicy administracyjnej Rzeszowa, po południowej stronie ulicy publicznej głównej, został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Zmiana Studium wytycza przebieg ważnych w skali całego miasta ulic: ulicy klasy głównej (łączącej osiedla: Zalesie i Słocina, przez gminę Krasne, z drogą krajową Nr 94) oraz ulicy klasy zbiorczej (łączącej osiedla: Słocina i Wilkowyja). Wzdłuż ulicy publicznej głównej wskazano obszary, dla których funkcją dominującą jest ulica główna, a funkcjami uzupełniającymi, alternatywnymi i dopuszczonymi są: zielenią urządzone, parkingi, ulice wewnętrzne oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

W Zmianie Studium Nr 28/1/2010 Studium – w części A, wyznaczono tereny nowej zabudowy, położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i poza terenami objętymi planami miejscowymi. Są to obszary o funkcjach:

- społecznej (usługi publiczne, usługi sportu) – o łącznej powierzchni użytkowej – 9 114 m<sup>2</sup>,
- mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna) – o łącznej powierzchni użytkowej – 72 145 m<sup>2</sup>,

W Zmianie Studium Nr 28/1/2010 Studium – w części A zmniejszono tereny zabudowy związane z działalnością gospodarczą (zabudowa usługowa – usługi komercyjne, zabudowa produkcyjna) – o łączną powierzchnię użytkową – 9 524 m<sup>2</sup>.

W zmianie Studium wytyczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dotyczące m. in. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, istniejących ograniczeń i zagrożeń oraz złożonych wniosków.

Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w zmianie Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy – wskazano tereny pod nową zabudowę w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb,
- położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla i miasta – wskazano kontynuację istniejących lub projektowanych tras dróg publicznych, przewidziano powiększenie cmentarza, wskazano obszary usług publicznych lokalnych i usług rekreacji, turystyki, sportu w zieleni urządzonej,
- stan zagospodarowania terenów, w tym uzbrojenie w infrastrukturę techniczną – wyznaczono tereny zabudowy w obszarach łatwych do uzbrojenia,
- warunki fizjograficzne, w tym występowanie dolin nieckowatych – ustalono preferowane przeznaczenie i intensywność zagospodarowania terenów w dostosowaniu do warunków fizjograficznych,
- występowanie obszarów o walorach przyrodniczych, obejmujące dopływy Młynówki i położone w ich sąsiedztwie tereny leśne – ustalono kierunki w zagospodarowaniu, zapewniające zachowanie walorów przyrodniczych,
- występowanie stanowisk archeologicznych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – ustalono wytyczne do planów miejscowych, dotyczące ochrony zasobów archeologicznych,
- występowanie obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków tzn. zespołu cmentarza przy ul. Słocińskiej, składającego się z cmentarza (ok. XIX w.) i kaplicy (1930 r.) – ustalono wytyczne do planów miejscowych, dotyczące ochrony ww.obiektu,

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na rozwiązania projektowe.

Zmieniono wszystkie załączniki. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

#### ▪ **Zmiana Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – obszar V**

Zmiana Nr 36/1/2013 Studium opracowywana jest etapowo w podziale na obszary. Zmiana Nr 36/1/2013 – obszar V obejmuje tereny o łącznej powierzchni 3,4 ha, położone na osiedlu Przybyszówka, przy ul. Sanockiej w Rzeszowie. Granice obszaru objętego zmianą Nr 36/1/2013 – obszar V stanowią: od strony zachodniej – granica terenu 2KDz, określonego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka-1”

przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie, od strony północnej – granica terenu 3KDz określonego w ww. planie, od strony południowej i wschodniej – ul. Sanocka.

Zmiana Studium została podjęta w związku potrzebą realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych.

W obecnie obowiązującym Studium, na obszarze objętym zmianą, wskazano jako kierunek zagospodarowania – zieleń urządzoną.

W zmianie Studium wskazano nowy kierunek zagospodarowania terenów. Poszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej kosztem terenów zieleni. Obszar objęty zmianą Studium jest częściowo zagospodarowany. Nowy kierunek pozwala na kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania i usankcjonowanie przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym.

Wyznaczony w zmianie Studium obszar nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W zmianie Studium wyznaczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów, dotyczące w szczególności: istniejącego sposobu użytkowania terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, ograniczeń natury fizjograficznej oraz wniosków złożonych do projektu zmiany Studium. Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w projekcie zmiany Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- stan zagospodarowania terenu – kontynuuje się istniejący sposób zagospodarowania terenów pod względem rodzaju i intensywności zabudowy,
- walory krajobrazowe i ekspozycja kościoła św. Mikołaja, położonego przy ul. Dębickiej, zachowane pozostałości nawsia Przybyszówki – wprowadzono ograniczenia w zasięgu terenów nowej zabudowy i ustalono jej parametry, uwzględniając zasoby kulturowe.

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na rozwiązania projektowe.

Zmieniono załączniki graficzne nr: 2, 4, 5, 6, 7, 11, 14, 15, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 34, 36, 40, 44, 49, 53, 54, 55 i 56 oraz załączniki tekstowe nr 58, 62, 63, 89, 92 i 96. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

---

▪ **Zmiana Nr 37/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – obszar I**

Zmiana Nr 37/1/2014 - obszar I, obejmuje obszar o powierzchni 0,75 ha, położony na os. Paderewskiego, przy al. Armii Krajowej i ul. Paderewskiego w Rzeszowie. Granice obszaru objętego zmianą stanowią: od strony zachodniej i północnej – ul. Paderewskiego, od strony południowej – granica terenów 9MN i 2KDW określonych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 114/22/2015 w rejonie al. Prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie a od strony wschodniej – al. Armii Krajowej.

Zmiana Studium została podjęta w związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, w celu umożliwienia realizacji usług komercyjnych.

W obecnie obowiązującym Studium, na obszarze objętym zmianą, określono jako kierunek zagospodarowania – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W zmianie Studium wyznaczono nowy kierunek zagospodarowania – zabudowę usługową, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, strukturę własności oraz wnioski złożone do projektu zmiany Studium.

Wyznaczone w zmianie Studium tereny nowej zabudowy o funkcjach: związanych z działalnością gospodarczą (zabudowa usługowa – usługi komercyjne), położone są w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W projekcie zmiany Studium wyznaczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów. Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w projekcie zmiany Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla i miasta, przy al. Armii Krajowej – ustalono funkcję terenu, wskaźniki urbanistyczne, gabaryty obiektów, dające szansę na poprawę estetyki obudowy jednej z głównych ulic miasta,
- stan zagospodarowania i uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną – wyznaczono tereny zabudowy w obszarach uzbrojonych.

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na rozwiązania projektowe.

Zmieniono załączniki graficzne nr: 5, 8, 24, 26, 27, 31, 49 i 55 oraz załączniki tekstowe nr 58, 62, 63, 89, 92 i 96. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

---

▪ **Zmiana Nr 38/2/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta na osiedlu im. Fr. Kotuli w Rzeszowie**

Zmiana Nr 38/2/2014 Studium obejmuje obszar o powierzchni 4,46 ha, położony na os. Fr. Kotuli przy ul. Krośnieńskiej, ul. Sanockiej i ul. Ustrzyckiej w Rzeszowie. Granice obszaru objętego zmianą Nr 38/2/2014 stanowią: od strony zachodniej – ul. Sanocka i projektowana droga publiczna lokalna łącząca ul. Krośnieńską z ul. Ustrzycką, od strony północnej – ul. Ustrzycka, od strony południowej – ul. Krośnieńska, od strony wschodniej – granica terenu 3ZP określonego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie, od strony północno-wschodniej – projektowana droga publiczna dojazdowa.

Zmiana Studium została podjęta w związku potrzebą realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych i komunikacyjnych.

W obecnie obowiązującym Studium, na obszarze objętym zmianą, określono następujące kierunki zagospodarowania: zieleń urządzonej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i na niewielkim fragmencie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi publiczne.

W zmianie Studium wyznaczono nowy kierunek zagospodarowania terenów, pod zabudowę mieszkaniową (jednorodziną i wielorodziną), pozostawiając tereny zieleni urządzonej, zapewniające utrzymanie powiązań przyrodniczych oraz wskazano nowy przebieg ważniejszej drogi lokalnej.

Wyznaczone w zmianie Studium obszary nowej zabudowy położone są częściowo poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a w planie miejscowym nie są przeznaczone pod zabudowę. Są to obszary o funkcji mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna), o łącznej powierzchni użytkowej około 1 500 m<sup>2</sup>.

W projekcie zmiany Studium wyznaczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów. Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w projekcie zmiany Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla – kontynuuje się zagospodarowanie terenów sąsiednich,
- uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną – wskazuje się tereny nowej zabudowy na obszarze w pełni uzbrojonym i skomunikowanym,
- warunki fizjograficzne, w tym zróżnicowana rzeźba terenu – wykorzystuje się tereny korzystne dla zabudowy, utrzymuje się ciągi zieleni zabezpieczające powiązania przyrodnicze,
- przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV – uwzględnia się ograniczenia w zabudowie.

Zmieniono załączniki graficzne nr: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 36, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55 i 56 oraz załączniki tekstowe nr: 58, 62, 63, 89, 92 i 96. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

---

▪ **Zmiana Nr 40/2/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – w części A/1**

Zmiana Nr 40/2/2015 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa – w części A/1, obejmuje obszar o powierzchni około 24,8 ha, położony na osiedlu Pobitno w Rzeszowie, po południowej stronie linii kolejowej relacji Rzeszów-Medyka, w rejonie ul. Żołnierzy I Armii Wojska Polskiego, ogródków działkowych i Cmentarza Komunalnego Wilkowyja.

Zmiana Nr 40/2/2015 ma na celu umożliwienie zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych pod usługi, produkcję, zabudowę mieszkaniową wielorodziną, zielenią urządzonej, parkingi oraz komunikację publiczną.

Obszar objęty zmianą, w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa posiada następujące kierunki zagospodarowania: zielenią nieurządzoną i droga główna, co nie zaspokaja obecnych potrzeb związanych z planowanym rozwojem tej części miasta.

W zmianie Studium ustala się nową strukturę funkcjonalno-przestrzenną części osiedla, którą tworzyć będą obszary: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych i działalności gospodarczej pozarolniczej, zabudowy przemysłowo-usługowej z dopuszczeniem

lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych, parkingów i dworców z usługami, zieleni urządzonej stanowiącej fragment systemu zieleni miejskiej oraz komunikacji, (w szczególności droga główna). W zmianie Studium ustalono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz podano wytyczne do planów miejscowych.

Wyznaczone w zmianie Studium tereny nowej zabudowy, położone są poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i poza terenami objętymi planami miejscowymi. Są to obszary o funkcjach:

- społecznej (usługi publiczne), o łącznej powierzchni użytkowej – 47 357 m<sup>2</sup>,
- społecznej (infrastruktura techniczna), o łącznej powierzchni użytkowej – 56 533 m<sup>2</sup>,
- mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), o łącznej powierzchni użytkowej – 31 635 m<sup>2</sup>,
- związanej z działalnością gospodarczą (zabudowa usługowa – usługi komercyjne), o łącznej powierzchni użytkowej – 100 644 m<sup>2</sup>.

W zmianie Studium wytyczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dotyczące m. in. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, istniejących ograniczeń i zagrożeń oraz złożonych wniosków.

Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w zmianie Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy – wskazano tereny pod nową zabudowę w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb,
- położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla i miasta – wskazano obszar usług o istotnym znaczeniu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej północno-wschodniej części miasta, stanowiący punkt identyfikacji osiedla (punkt węzłowy),
- warunki fizjograficzne – ustalono kierunki odpowiednie do warunków fizjograficznych,
- występowanie stanowisk archeologicznych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków – ustalono wytyczne do planów miejscowych, dotyczące ochrony zasobów archeologicznych,

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na rozwiązania projektowe.

Zmieniono załączniki graficzne nr: Nr 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 19, 21, 22, 24, 25, 28, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 55, 56 i 57 oraz załączniki tekstowe nr: Nr 58, 67, 73, 84, 85, 88, 89, 92, 96 i 98. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

---

#### ▪ **Zmiana Nr 41/1/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Mieleckiej**

Zmiana Nr 41/1/2016 Studium obejmuje obszar o powierzchni 4,07 ha, położony na os. Przybyszówka przy ul. Mieleckiej w Rzeszowie. Granice obszaru objętego zmianą Nr 41/1/2016 stanowią: od strony północnej projektowana droga publiczna zbiorcza łącząca al. Wyzwolenia z ul. Dębicką, od strony północno zachodniej rów melioracyjny, od strony wschodniej ul. Krakowska, od strony wschodniej i strony południowo wschodniej ul. Mielecka.

Zmiana Studium została podjęta w związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego osiedla, w celu umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

W obecnie obowiązującym Studium, na obszarze objętym zmianą Studium, określono kierunki zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleni urządzoną.

W zmianie Studium wyznaczono nowy kierunek zagospodarowania terenów. Poszerzono tereny zabudowy mieszkaniowej kosztem terenów zieleni. Obszar objęty zmianą Studium jest częściowo zagospodarowany. Nowy kierunek pozwala na kontynuację istniejącego sposobu zagospodarowania.

Wyznaczony w zmianie Studium obszar nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną), położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W projekcie zmiany Studium wyznaczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów. Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w projekcie zmiany Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- położenie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej osiedla i miasta – utrzymuje się tereny zieleni w dolinie potoku Przyrwa,
- stan zagospodarowania terenu - kontynuuje się sposób zagospodarowania terenów sąsiednich pod względem parametrów i cech zabudowy,
- uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną – wskazuje się tereny nowej zabudowy na obszarze uzbrojonym i skomunikowanym,
- warunki fizjograficzne, w tym zróżnicowana rzeźba terenu - uwzględnia się ww. warunki przy lokalizacji funkcji mieszkaniowej poprzez ustalone parametry i wskaźniki urbanistyczne,
- walory krajobrazowe i kulturowe - uwzględnia się ekspozycję kościoła św. Mikołaja przy ul. Dębickiej, zachowuje się jako teren zieleni pozostałości nawsia Przybyszówki.

Zmieniono załączniki graficzne nr: 2, 4, 5 ,6 ,7, 11, 14, 15, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 34, 36, 40, 44, 49, 53, 54, 55 i 56 oraz załączniki tekstowe nr 58, 62, 63, 89, 92 i 96. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

---

#### ▪ **Zmiana Nr 42/2/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa**

Zmiana Nr 42/2/2016 Studium dotyczy dwóch obszarów o łącznej powierzchni 93,26 ha. Obszar I o powierzchni ok. 89,40 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Rzeszowa na osiedlu Przybyszówka, ograniczony jest: ul. Krakowską od południa, ul. Ludwika Chmury od zachodu, ul. Ceramiczną od wschodu i powstającą strefą aktywności gospodarczej „Rzeszów - Dworzysko” od północy. Obszar II, o powierzchni ok. 3,86 ha, położony w północno-zachodniej części miasta Rzeszowa na osiedlu Miłocin, ograniczony jest: ul. Parkową od południa, granicą osiedla od zachodu, ul. Miłocińską od wschodu i drogą zbiorczą wraz z powstającą strefą aktywności gospodarczej „Rzeszów - Dworzysko” od północy.



Zmiana Studium Nr 42/2/2016 ma na celu wskazanie nowego kierunku zagospodarowania części terenów na osiedlu Przybyszówka i Miłocin, czemu sprzyja zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne. Zmiana zagospodarowania osiedli Przybyszówka i Miłocin w rejonie powstającej strefy aktywności gospodarczej i strefy ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”, polegająca na uzbrojeniu terenu w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, spowodowała duże zainteresowanie inwestorów terenami położonymi wzdłuż nowych dróg.

Wskazana jest zmiana przeznaczenia terenów usług o charakterze podstawowym, na tereny zabudowy usługowej lub produkcyjnej oraz usługowej z dopuszczeniem nieuciążliwej funkcji produkcyjnej. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów objętych zmianą Studium z terenami przemysłowymi, sprzyja rozwojowi inwestycji o takim charakterze.

W obecnie obowiązującym Studium, obszary objęte zmianą Studium posiadają następujące kierunki zagospodarowania: na osiedlu Przybyszówka –mieszkaniowo-usługowy a na osiedlu Miłocin – usługowy, co nie uwzględnia wszystkich potrzeb rozwojowych Rzeszowa i istniejącego zagospodarowania terenów.

W związku z powyższym, w zmianie Studium ustalono nowy kierunek zagospodarowania obszarów.

Obszar I, położony na osiedlu Przybyszówka, wzdłuż ul. L. Chmury i ul. Krakowskiej, w części oznaczonej symbolem U-P<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, wskazany został pod zabudowę usługową komercyjną lub produkcyjną z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, lokalizowanej w budynkach usługowo-mieszkalnych, w pozostałej części oznaczonej symbolem MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub>, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

W terenie usługowym dopuszczono przedsięwzięcia produkcyjne, które ze względu na sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko. Nowy kierunek zwiększa możliwości inwestowania a równocześnie uwzględnia sąsiedztwo terenów mieszkaniowych. Zmiana funkcji terenu wymagała zmiany ustalonych w Studium, gabarytów i formy architektonicznej obiektów oraz zmiany, wskaźników urbanistycznych, dlatego wprowadzono nowe ustalenia w tym zakresie.

Dla pozostałego terenu mieszkaniowo-usługowego ustalenia Studium zostały zmienione w zakresie dotyczącym cech zabudowy budynków. Ustalono brak ograniczeń w zakresie geometrii dachów, na północ od ul. Łanowej, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami usługowo – produkcyjnymi, o przewidywanej różnorodnej architekturze.

Po uwzględnieniu uwag do projektu zmiany Studium dla obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonego symbolem MN-U<sup>XVIII</sup><sub>01</sub> na osiedlu Przybyszówka, wprowadzono zmianę w zakresie wysokości zabudowy mieszkaniowej z 8,5 m do 9 m.

Zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych usunięto zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Obszar II, położony na osiedlu Miłocin przy ul. Parkowej, w części oznaczonej symbolem U<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub>, został wskazany pod zabudowę usługową komercyjną z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, w części oznaczonej symbolem ZP<sup>XXVIII A</sup><sub>01</sub> pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym.

W terenie usługowym dopuszczono przedsięwzięcia, które ze względu na sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej, nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wydzielony pas zieleni urządzonej ma pełnić funkcje izolujące zabudowę usługowo-produkcyjną od terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przeznaczeniem terenu

w obowiązującym planie miejscowym. Zmiana funkcji terenu wymagała zmiany ustalonych w Studium gabarytów i formy architektonicznej obiektów oraz zmiany wskaźników urbanistycznych, dlatego wprowadzono nowe ustalenia w tym zakresie.

W projekcie zmiany Nr 42/2/2016 Studium nie wyznaczano nowych terenów pod zabudowę. Tereny objęte zmianą Studium to tereny o funkcji związanej z działalnością gospodarczą i nadal taką funkcję utrzymują. Chłonność tych terenów pozostaje bez zmian. Tereny te położone są częściowo w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto na większości terenów objętych ww. zmianą Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Niewielkie fragmenty terenu na osiedlu Przybyszówka, o łącznej powierzchni 2,16 ha, znajdują się poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i nie posiadają miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla tych terenów ustalenia Studium nie zostały zmienione w zakresie mającym wpływ na jego chłonność.

W zmianie Nr 42/2/2016 Studium wytyczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego obszarów, dotyczące m. in. istniejącego sposobu użytkowania terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, ograniczeń natury fizjograficznej, wniosków złożonych do projektu zmiany Studium. Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w projekcie zmiany Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej – wskazano tereny pod nową zabudowę w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb,
- stan zagospodarowania terenów, w tym uzbrojenia w infrastrukturę techniczną - wyznaczono tereny zabudowy o pełnym uzbrojeniu na osiedlu Miłocin oraz łatwe do uzbrojenia na osiedlu Przybyszówka,
- warunki fizjograficzne, w tym mało zróżnicowane ukształtowanie terenu, łagodnie nachylone w kierunku północnym - ustalono preferowane przeznaczenie i intensywność zagospodarowania terenów w dostosowaniu do ww. warunków fizjograficznych, nie ograniczono możliwości zabudowy na przedmiotowym terenie,
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacja zlikwidowanych odwiertów eksploatacyjnych gazu ziemnego – uwzględniono ograniczenia poprzez ustalenie stref wolnych od zabudowy,
- uwzględniono ograniczenia wynikające z położenia terenu w otoczeniu lotniska Rzeszów – Jasionka – ustalono stosowną wysokość zabudowy.

Zmieniono załączniki graficzne nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 31, 40, 45, 46, 47, 49, 53, 54 i 55 oraz załączniki tekstowe nr: 58, 66, 95 i 96. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

## ▪ **Zmiana Nr 43/3/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa**

Zmiana Nr 43/3/2016 Studium obejmuje obszar o powierzchni około 3,5 ha, położony na osiedlu Mieszka I. Jest to teren bardzo dobrze skomunikowany, położony przy skrzyżowaniu ważnych arterii komunikacyjnych miasta, tj. al. Rejtana i al. Niepodległości, w bliskim sąsiedztwie centrum Rzeszowa oraz okolicznych osiedli mieszkaniowych. Jest to teren o płaskiej powierzchni, o przeciętnych warunkach klimatu lokalnego, przekształcony przez procesy urbanizacyjne. W jego granicach zlokalizowane są usługi komercyjne, usługi publiczne oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzina, zajmujące niemal 85% powierzchni obszaru. W granicach zmiany obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto” – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie wraz z jego zmianą Nr 147/2/2007. Zagospodarowanie terenu postępowało zgodnie z planem, zmieniając sposób użytkowania większości działek.

Obowiązujący kierunek zagospodarowania, określony w Studium dla obszaru objętego zmianą Studium, wskazywał na możliwość realizacji wyłącznie usług publicznych lokalnych lub ponadlokalnych. Ze względu na istniejące zagospodarowanie obszaru oraz obecne potrzeby rozwojowe miasta, a przede wszystkim brak realnych możliwości realizacji wskazywanych w Studium inwestycji, konieczna jest zmiana Studium i aktualizacja wskazanego w strukturze funkcjonalno-przestrzennej kierunku.

W obecnym stanie zainwestowania, a także przy aktualnej strukturze własnościowej, realizacja wskazanego w Studium dla tego obszaru kierunku rozwoju miasta stała się nie tylko niemożliwa, ale również często nieuzasadniona.

Śródmiejska lokalizacja obszaru, sposób jego zagospodarowania, jak i oczekiwania, jakie powinien ten teren spełniać (element „nowego centrum”) wskazują na usługi centrotwórcze jako najwłaściwszy kierunek zmiany istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Pozwala on na elastyczność w doborze funkcji i ich dowolne kształtowanie. Umożliwia realizację zarówno usług komercyjnych jak i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także ewentualnie usług publicznych lokalnych lub ponadlokalnych. W projekcie zmiany Studium oznaczono go symbolem C<sup>XII</sup><sub>02</sub> oraz ustalono odpowiednie parametry i wskaźniki urbanistyczne. Podano również wytyczne do planu miejscowego.

Przyjęty kierunek określenia docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej jest spójny z istniejącym zagospodarowaniem, ale jednocześnie nie wyklucza realizacji funkcji o charakterze publicznym.

Zmiana nie rodzi dla gminy nowych obowiązków w zakresie konieczności finansowania i realizacji infrastruktury, ze względu na to, że przedmiotowy teren położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną, doskonale skomunikowany i powiązany z miejskim układem drogowym.

W zmianie Nr 43/3/2016 Studium określono nowy kierunek, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dotyczące m.in. istniejącego sposobu użytkowania terenu, jego struktury własnościowej. Istotny wpływ na ustalone w projekcie zmiany studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne miały przede wszystkim :

- struktura własnościowa gruntów, ze znaczną przewagą różnych form własności prywatnej – ustalono kierunki uwzględniające strukturę własnościową,
- dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz jego struktura funkcjonalno-

przestrzenna – usługi komercyjne (m.in. galeria handlowo-usługowa), usługi nieprodukcyjne (ośrodek duszpasterski wraz z obiektem kultu religijnego), czy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wraz z obsługującymi je elementami komunikacji pieszej i kołowej, zastąpiły sukcesywnie tereny zieleni nieurządzonej czy obszary kwalifikowane jako rolne w obowiązującym Studium, stanowiąc obecnie prawie 85% całego zagospodarowania obszaru,

- dotychczasowy układ komunikacji – obszar zlokalizowany przy skrzyżowaniu ważnych arterii komunikacyjnych – zadania komunikacyjne zostały niemal w pełni zrealizowane w bezpośrednim sąsiedztwie wraz z postępującym stopniowo zagospodarowaniem terenu, a obszar zyskał pełną obsługę komunikacyjną,
- intensywność zainwestowania – w obszarze zmiany nie ma już możliwości istnego doinwestowania terenu, w tym przede wszystkim realizacji zadań dla celów publicznych lokalnych lub ponadlokalnych.

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na przyjęte rozwiązania projektowe.

Zmieniono załączniki graficzne nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 40, 43, 46, 47, 49, 50, 51 i 55 oraz załączniki tekstowe nr: 58, 60, 61, 62, 71, 74, 77, 85, 88, 92, 93 i 96. Dodany został załącznik tekstowy nr 76A i nr 99. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

---

▪ **Zmiana Nr 44/1/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przy ul. Wyspiańskiego, na Osiedlu Franciszka Kotuli w Rzeszowie**

Zmiana Nr 44/1/2017 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, obejmuje obszar powierzchni około 2,3 ha, położony w rejonie ogródków działkowych przy ul. Wyspiańskiego, na Osiedlu Franciszka Kotuli w Rzeszowie. Obszar objęty zmianą jest częścią zespołu zabudowy mieszkaniowej „Wzgórza Staroniwskie”, znajdują się na nim w chwili obecnej budynki mieszkalne jednorodzinne, dwa niskie budynki mieszkalne wielorodzinne oraz tymczasowe ogródki działkowe.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przewidywało dotychczas, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na przedmiotowym obszarze, zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Obszar zmiany Studium jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie”. Plan ten był kilkakrotnie zmieniany, w celu dostosowania do aktualnych potrzeb i oczekiwań inwestorów. Zmiana Studium jest niezbędna w celu dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej na obszarze przewidzianym dotąd wyłącznie pod zabudowę jednorodziną.

W zmianie Studium, na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczono lokalizację:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, w formie niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 180 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych na działkach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, związana

z usługami podstawowymi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym,
- ulic publicznych klasy lokalnej i dojazdowej oraz ulic wewnętrznych, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- parkingów,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W zmianie Studium ustalono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych rodzajów zabudowy. Podano wytyczne do planów miejscowych.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach obowiązującego planu miejscowego. W związku ze zmianą Nr 44/1/2017 Studium, wprowadzającą dopuszczenie zabudowy o większej niż dotychczas intensywności (zabudowa wielorodzinna), przewiduje się zwiększenie powierzchni użytkowej dla funkcji mieszkalnej o około 395 m<sup>2</sup>.

W zmianie Studium wytyczono nowe kierunki, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dotyczące m. in. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów, ich stanu prawnego, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, istniejących ograniczeń i zagrożeń oraz wniosków złożonych do projektu zmiany Studium.

Uwarunkowania, które miały istotny wpływ na ustalone w zmianie Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego obszarów oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne to:

- zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy – wskazano tereny pod nową zabudowę w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb,
- stan zagospodarowania terenów, w tym uzbrojenie w infrastrukturę techniczną – wyznaczono tereny zabudowy w obszarach częściowo uzbrojonych i możliwych do uzbrojenia,
- korzystne warunki fizjograficzne – dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- położenie w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej – dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- położenie w granicach obszaru i terenu górniczego „Kielanówka-Rzeszów-1” – w wytycznych do planów nakazano uwzględnienie położenia w obszarze i terenie górniczym,
- położenie w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia – w wytycznych do planów nakazano uwzględnienie ograniczenia wynikające z istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Pozostałe uwarunkowania nie miały istotnego wpływu na rozwiązania projektowe.

Zmienione zostały załączniki graficzne Nr: 1, 4, 8, 11, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32 oraz załączniki tekstowe Nr: 58, 63, 75, 77. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99. Dodano załączniki tekstowe nr: 76A i 100 oraz załącznik graficzny Nr 99.

- **Uzasadnienie wyznaczenia terenów nowej zabudowy w granicach 12 zmian Studium (łącznie), w kontekście potrzeb i możliwości rozwoju miasta Rzeszowa, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy opizp.**

Przy określaniu terenów nowej zabudowy, wzięto pod uwagę potrzeby i możliwości rozwoju Miasta, określone na podstawie przeprowadzonych analiz oraz na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę („Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w Mieście Rzeszowie do roku 2030 i 2045 wraz z analizami, na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa” wyk. Aleksander Noworól Konsulting, Kraków – Rzeszów 2017 r., zwany dalej „Bilansem”). Określone w „Bilansem” potrzeby w zakresie nowej zabudowy zostały zweryfikowane w odniesieniu do chłonności terenów zabudowy wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa („Analiza chłonności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”, BRMR, 2017 r., zwana dalej „Analizą chłonności studium”).

**DEFICYT POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ NOWEJ ZABUDOWY NA TERENIE MIASTA RZESZOWA OKREŚLONY NA POTRZEBY ZMIAN STUDIUM**

Lp.	Funkcja terenu wg „Bilansu”	Wyniki „Bilansu” potrzeby w zakresie nowej zabudowy [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]	Chłonność studium m. Rzeszowa poza obszarami owpwzsf-p* i mpzp [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]	Deficyt powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
1	funkcja związana z działalnością gospodarczą	1 470 000	1 281 407	<b>188 593</b>
2	funkcja mieszkalna (MN + MW)	1 728 282	1 302 148	<b>426 134</b>
3	funkcja społeczna (infrastruktura techniczna)	80 644	3536	<b>77 108</b>
4	funkcja społeczna (usługi publiczne)	350 492	215 480	<b>135 012</b>

W efekcie porównania wyników „Bilansu” i „Analizy chłonności studium”, ustalono wielkość deficytu powierzchni użytkowej, dla poszczególnych funkcji zabudowy.

Wyniki powyższych analiz wskazują, że w Rzeszowie występują potrzeby wyznaczenia w Studium nowych terenów pod zabudowę o funkcjach: społecznych, mieszkaniowych oraz związanych z działalnością gospodarczą lecz

w ograniczonym zakresie. W wyniku uwzględnienia ww. uwarunkowań ograniczono zakres opracowywanych zmian Studium, które sporządzane są etapowo. Dotyczy to następujących zmian Studium: zmiany Nr 18/4/2007, opracowanej w części B/1 i C, Zmiany Nr 31/4/2010, opracowanej w części A, Zmiany Nr 28/1/2010, opracowanej w części A, Zmiany Nr 27/4/2009 opracowanej w części A oraz Zmiany Nr 40/2/2015, opracowanej w części A/1.

**POWIERZCHNIA UŻYTKOWA NOWEJ ZABUDOWY NA TERENACH WYZNACZONYCH W ZMIANACH STUDIUM W ODNIESIENIU DO POTRZEB MIASTA**

Lp.	Funkcje zabudowy	Deficyt powierzchni użytkowej w m. Rzeszowie [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wg zmian Studium łącznie [m <sup>2</sup> ]	Uwagi
1	funkcja związana z działalnością gospodarczą	188 593	132 866	Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy, na terenach wyznaczonych w projekcie zmian Studium, nie przekracza potrzeb miasta – jest mniejsza od deficytu powierzchni użytkowej zabudowy o różnych funkcjach
2	funkcja mieszkalna (MN + MW)	426 134	230 510	
3	funkcja społeczna (infrastruktura techniczna)	77 108	56 533	
4	funkcja społeczna (usługi publiczne)	135 012	122 856	

W projektach zmian Studium wyznaczono nowe tereny o funkcjach: społecznych (usługi publiczne), mieszkaniowych (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna) i związanych z działalnością gospodarczą (zabudowa usługowa – usługi komercyjne, zabudowa produkcyjna), w ilości nie przekraczającej występujących potrzeb.