

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIX/335/2005 RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 29 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 3/3/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa
w rejonie ul. Karowej i Kopisto

1. Podstawa opracowania:

Uchwała Nr XXIX/194/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 3/3/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Karowej i Kopisto.

2. Granice opracowania (określone na załącznikach graficznych żółtym konturem):

- od północy: ul. Kopisto,
- od wschodu: ul. Rejtana,
- od południa i zachodu: osiedle zabudowy wielorodzinnej Nowe Miasto.

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.
- b) Materiały do obowiązującego Studium.
- c) Uchwała nr XXIX/195/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP Nr 86/16/2004 w rejonie ul. Karowej i Kopisto w Rzeszowie.
- d) Uwarunkowania do planu, o którym mowa w pkt.c 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z niezbędnymi modyfikacjami fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego.

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 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 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.

Obszar objęty zmianą zlokalizowany jest w obrębie nowego centrum miejskiego, tworzącego się na prawym brzegu Wisłoka.

W obszarze tym zachodzi potrzeba zwiększenia możliwości inwestowania i stworzenia warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej, w szczególności poprzez dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². 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 m² 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 XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Z uwagi na utratę ważności: miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Nowe Miasto” w Rzeszowie, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LII/77/93 w dniu 28 września 1993 r. oraz 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 nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 oraz Nr 2. Zmiana wyróżniona jest odpowiednio w załącznikach Nr 1.3 oraz Nr 2.3 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 58.3 do niniejszej uchwały, polega na:

- dodaniu obszaru D obejmującego „*tereny które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”,
- dodaniu akapitu charakteryzującego wskazane tereny .

2) **Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej** – problematyka ta zawarta jest m.in. w załączniku Nr 20 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

W części obszaru objętego zmianą przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 20. Zmiana wyróżniona jest w załączniku tekstowym Nr 20.3 do niniejszej uchwały, polega na wskazaniu, w granicach obszaru objętego zmianą Studium w rejonie ul. Karowej i Kopisto, nowego terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.

3) **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/VII/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 22.3 do niniejszej uchwały, polega na zastąpieniu fragmentu obszarów 35 i 36 zaliczanych do „obszarów dużego przemieszania gruntów z przewagą własności publicznej” obszarem 50 o powierzchni około 7,5 ha, zaliczanym do „obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej”.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 74. Zmiana wyróżniona jest w załączniku tekstowym Nr 74.3 do niniejszej uchwały, polega na:

- dodaniu do „obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej” obszaru 50,
- określeniu powierzchni obszaru 50,
- zmianie powierzchni ogólnej, obszarów 35 i 36 w wyniku wyłączenia z nich obszaru 50,
- zmianie powierzchni ogólnej: „obszarów dużego przemieszania gruntów z przewagą własności publicznej” i „obszarów dużego przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej” w wyniku wprowadzenia obszaru 50.

- 4) **Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia** – nie ustala się, nie występują.
- 5) **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych** – nie ustala się, nie występują.
- 6) 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 2000 m²,
- nowy przebieg fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego,

zmienia się załącznik graficzny Nr 55. Zmiana wyróżniona jest w załączniku graficznym Nr 55.3 do niniejszej uchwały, polega na:

- wskazaniu w części zachodniej obszaru objętego zmianą nowego przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej przez wyeliminowanie jej wygięcia w kierunku północno – zachodnim i wyprostowanie jej w kierunku północnym,
- zwiększeniu zasięgu niewielkiego fragmentu terenu zieleni urządzonej o obszar zajmowany wcześniej pod ww fragment lokalnego układu komunikacyjnego,
- wprowadzeniu obszaru, rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 96. Zmiana wyróżniona jest w załączniku tekstowym Nr 96.3 do niniejszej uchwały, polega na:

- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego realizacji celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa, które odbywać się będzie głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej o punkt, który wskazuje, że poszerzenie przestrzeni miejskiej będzie następować poprzez „wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, dotyczącymi tego typu obiektów”,
- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego usług o treści związane z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako szczególnej formy zabudowy usługowej,
- uzupełnieniu akapitu, dotyczącego usług jakie mają swoje miejsce w przestrzeni miasta o punkt 6: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

- 2) **Kierunki rozwoju systemów komunikacji** - problematyka ta zawarta jest m.in. w załącznikach graficznych Nr 45, 46, 47 pn. „KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Zmienia się załączniki graficzne Nr 45, 46, 47. Zmiana wyróżniona jest w załącznikach graficznych Nr 45.3, 46.3, 47.3 do niniejszej uchwały, polega na korekcie przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej przez wyeliminowanie jej wygięcia w kierunku północno – zachodnim i wyprostowanie jej w kierunku północnym.

Zmienia się załączniki graficzne Nr 49, 51, 53, 54 do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. Zmiana wyróżniona jest w załącznikach graficznych Nr 49.3, 51.3, 53.3, 54.3 do niniejszej uchwały; zmiana nie dotyczy problematyki zawartej w wymienionych załącznikach, wynika ona z korekty przebiegu fragmentu lokalnego układu komunikacyjnego, który stanowi tło dla tej problematyki.

- 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 wyznaczania,
- 2) obszary dla których przewiduje się zadania do realizacji lokalnych celów publicznych – są to tereny przewidziane pod realizację lokalnego układu komunikacyjnego, zieleni urządzonej,
- 3) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – w terenie usług centrotwórczych pomiędzy ulicami Rejtana i Kopisto,
- 4) pozostałe obszary – bez zmian.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 50. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 50.3 do niniejszej uchwały, polega na:

- zmianie zasięgu obszaru, na którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, w części zachodniej obszaru objętego zmianą, w związku z korektą przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej,
- zwiększeniu zasięgu „obszaru, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne ze względu na istniejące uwarunkowania” w części zachodniej obszaru objętego zmianą,
- uzupełnieniu rysunku i legendy o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – w terenie usług centrotwórczych pomiędzy ulicami Rejtana i Kopisto.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 92. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 92.3 do niniejszej uchwały, polega na uzupełnieniu tekstu o pkt 8 oraz pkt VIII zawierające tematykę dotyczącą rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Problematyka związana z lokalizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² rozwinięta jest w dodanych do Studium załącznikach Nr 97 i Nr 98 pn. „OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²”, stanowiących odpowiednio załączniki Nr 97.3 i Nr 98.3 do niniejszej uchwały.

- 5) **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** – nie ustala się - nie występują.
- 6) **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.
- 7) **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** – nie ustala się - nie występują.
- 8) **Inne obszary problemowe** - nie ustala się - nie występują.
- 9) Pozostałe kierunki bez zmian.