

Uchwała Nr LIII/1002/2013
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 21 maja 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa
w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie
oraz zmiany Nr 35/3/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa
w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i w rejonie al. W.Witosa
w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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., z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę Nr 34/2/2011 oraz zmianę Nr 35/3/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., zwaną dalej zmianą „Studium”.
2. Zmiana „Studium” obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 5,5 ha, w rejonie ul. Szewskiej oraz w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i w rejonie al. W.Witosa w Rzeszowie, oznaczone konturem koloru żółtego na załącznikach graficznych.

§2

Zmiana „Studium” dotyczy zmiany uwarunkowań i zmiany kierunków zagospodarowania na obszarach wymienionych w §1 ust. 2.

§3

1. Zmienia się tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, zawarty w następujących załącznikach:
 - 1) Nr 58 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 58.34 i Nr 58.35 do niniejszej uchwały;
 - 2) Nr 61 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego układu komunikacji” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 61.35 do niniejszej uchwały;
 - 3) Nr 62 pn. „Uwarunkowania wynikające z intensywności zainwestowania terenu” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 62.35 do niniejszej uchwały;

- 4) Nr 63 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – inżynieria sanitarna” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 63.34 i Nr 63.35 do niniejszej uchwały;
- 5) Nr 64 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – elektroenergetyka” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 64.35 do niniejszej uchwały;
- 6) Nr 66 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 66.34 i Nr 66.35 do niniejszej uchwały;
- 7) Nr 67 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych (historyczno-kulturowych i krajobrazowych) na podstawie przepisów szczególnych” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 67.34 do niniejszej uchwały;
- 8) Nr 69 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego – system przyrodniczy miasta” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 69.34 i Nr 69.35 do niniejszej uchwały;
- 9) Nr 70 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 70.34 i Nr 70.35 do niniejszej uchwały;
- 10) Nr 72 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – walory krajobrazu” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 72.34 do niniejszej uchwały;
- 11) Nr 73 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 73.34 i Nr 73.35,
- 12) Nr 74 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 74.34 i Nr 74.35 do niniejszej uchwały;
- 13) Nr 77 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 77.35 do niniejszej uchwały;
- 14) Nr 79 pn. „Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 79.34 do niniejszej uchwały;
- 15) Nr 81 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego zagrożenia środowiskowe” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 81.35 do niniejszej uchwały;
- 16) Nr 82 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 82.34 do niniejszej uchwały;
- 17) Nr 85 pn. „Obszary zabudowane” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 85.35 do niniejszej uchwały;
- 18) Nr 88 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 88.35 do niniejszej uchwały;
- 19) Nr 89 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 89.34 i Nr 89.35 do niniejszej uchwały;
- 20) Nr 91 pn. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 91.34 i Nr 91.35 do niniejszej uchwały;
- 21) Nr 92 pn. „Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 92.34 i Nr 92.35 do niniejszej uchwały;
- 22) Nr 95 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu” na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 95.34 do niniejszej uchwały;

23) Nr 96 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta”, na tekst, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 96.34 i Nr 96.35 do niniejszej uchwały.

2. Zmienia się rysunek Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, zawarty w następujących załącznikach:

- 1) Nr 4 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 4.35 do niniejszej uchwały;
- 2) Nr 6 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego układu komunikacyjnego”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 6.35 do niniejszej uchwały;
- 3) Nr 7 pn. „Uwarunkowania wynikające z intensywności zainwestowania terenu”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 7.35 do niniejszej uchwały;
- 4) Nr 8 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 8.34 i Nr 8.35 do niniejszej uchwały;
- 5) Nr 11 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska przyrodniczego”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 11.34 i Nr 11.35 do niniejszej uchwały;
- 6) Nr 15 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 15.34 i Nr 15.35 do niniejszej uchwały;
- 7) Nr 19 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej – zagospodarowanie gruntów”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 19.34 i Nr 19.35 do niniejszej uchwały;
- 8) Nr 20 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 20.34 i Nr 20.35 do niniejszej uchwały;
- 9) Nr 22 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 22.34 i Nr 22.35 do niniejszej uchwały;
- 10) Nr 24 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność miejsc pracy”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 24.35 do niniejszej uchwały;
- 11) Nr 27 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców (dostępność terenów rekreacyjnych) – klasyfikacja terenów zieleni miejskiej”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 27.34 i Nr 27.35 do niniejszej uchwały;
- 12) Nr 31 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 31.34 i Nr 31.35 do niniejszej uchwały;
- 13) Nr 32 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 32.34 i Nr 32.35 do niniejszej uchwały;
- 14) Nr 34 pn. „Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska przyrodniczego”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 34.35 do niniejszej uchwały;
- 15) Nr 36 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 36.35 do niniejszej uchwały;
- 16) Nr 37 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 37.34 do niniejszej uchwały;
- 17) Nr 40 pn. „Obszary zabudowane”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 40.34 i Nr 40.35 do niniejszej uchwały;
- 18) Nr 41 pn. „Tereny zabudowane wymagające rehabilitacji”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 41.34 do niniejszej uchwały;

- 19) Nr 43 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 43.35 do niniejszej uchwały;
- 20) Nr 44 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 44.34 do niniejszej uchwały;
- 21) Nr 46 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji (I etap realizacji)”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 46.35 do niniejszej uchwały;
- 22) Nr 47 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji (II etap realizacji)”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 47.35 do niniejszej uchwały;
- 23) Nr 49 pn. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 49.35 do niniejszej uchwały;
- 24) Nr 50 pn. „Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania)”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 50.34 do niniejszej uchwały;
- 25) Nr 51 pn. „Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 51.35 do niniejszej uchwały;
- 26) Nr 53 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu – plansza ogólna”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 53.35 do niniejszej uchwały;
- 27) Nr 54 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu – plansza szczegółowa”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 54.35 do niniejszej uchwały;
- 28) Nr 55 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 55.34 i Nr 55.35 do niniejszej uchwały;
- 29) Nr 56 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna”, stanowiący odpowiednio załącznik Nr 56.35 do niniejszej uchwały.

§4

1. Zmianę „Studium” stanowią:
 - 1) załączniki do niniejszej uchwały, o których mowa w §3;
 - 2) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę projektu zmiany „Studium” – załącznik A do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie uwag wniesionych do projektu zmiany Nr 34/2/2011 Studium stanowi załącznik B do niniejszej uchwały.

§5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa
Andrzej Dec



UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
ORAZ SYNTEZA USTALEŃ

projektu zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa
w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie
oraz projektu zmiany Nr 35/3/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa
w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i w rejonie al. W.Witosa
w Rzeszowie

Podstawą opracowania jest uchwała Nr XI/237/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie oraz uchwała Nr XVI/308/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 35/3/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i w rejonie al. W.Witosa w Rzeszowie.

W celu usystematyzowania ustaleń Studium wprowadzone zostaną oznaczenia cyfrowe i literowe poszczególnych obszarów zabudowy.

Obszar w rejonie ul. Szewskiej zostaje oznaczony, zgodnie z systematyką przyjętą Uchwałą Nr XXXV/47/92 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 czerwca 1992 r., cyfrą rzymską VII – obszar Osiedla Staroniwa.

Obszar w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty zostaje oznaczony, zgodnie z systematyką przyjętą Uchwałą Nr XXXV/47/92 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 czerwca 1992 r., cyfrą rzymską XII – obszar Osiedla Mieszka I.

Obszar w rejonie al. W.Witosa zostaje oznaczony, zgodnie z systematyką przyjętą Uchwałą Nr XXXV/47/92 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 czerwca 1992 r., cyfrą rzymską XXIV – obszar Osiedla Kotuli.

Granice opracowania terenu w rejonie ul. Szewskiej są następujące: na południe wzdłuż potoku Mikośka, na zachód wzdłuż ul. Strzelniczej, w sąsiedztwie osiedla Wzgórza Staroniwskie.

Granice opracowania terenu w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty są następujące: od północy oraz wschodu wzdłuż ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda, od strony zachodniej z terenem hurtowni MAKRO Cash and Carry.

Granice opracowania terenu w rejonie al. W.Witosa są następujące: od północy przy ul. Wiktora, od strony wschodniej wzdłuż al. W. Witosa, w sąsiedztwie hipermarketu Real.

Granice opracowania określa żółta linia w poszczególnych opracowaniach.

Na każdym załączniku graficznym teren objęty zmianą studium został oznaczony konturem koloru żółtego. Natomiast w każdym załączniku tekstowym wprowadzone zmiany wyszczególniono kolorem zielonym oraz oznaczono nawiasem z indeksem 34 – numerem zmiany Studium (dotyczy obszaru w rejonie ul. Szewskiej) oraz z indeksem 35 – numerem zmiany Studium (dotyczy obszaru w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty oraz obszaru w rejonie al. W.Witosa).

Rozwiązania przyjęte w zmianie Studium Nr 34/2/2011 dla terenu w rejonie ul. Szewskiej są zasadne ze względu na:

- wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w związku z rosnącymi potrzebami mieszkaniowymi oraz lokalizacją tego rodzaju zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie;
- potrzebę kontynuacji rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i układów komunikacyjnych w powiązaniu z terenami przyległymi;
- potrzebę wykształcenia spójnej struktury urbanistycznej;
- wyłączenie przedmiotowego obszaru ze stref ochrony konserwatorskiej, skutkującą możliwością realizacji zabudowy o większym zróżnicowaniu pod względem parametrów,
- zmianę struktury własności, (część obszaru stanowi własność Gminy Miasta Rzeszów i spółdzielni mieszkaniowej), skutkującą zmianą planów inwestycyjnych.

Rozwiązania przyjęte w zmianie Studium Nr 35/3/2011 dla terenu w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i w rejonie al. W.Witosa są zasadne ze względu na:

- likwidację terenów zalewowych, w związku z uregulowaniem koryta potoku Młynówka na odcinku terenu zlokalizowanego w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty oraz ze zmianą ukształtowania terenu (nadsypaniem);
- zmianę przeznaczenia użytkowania terenów jako terenów zieleni - obszar w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i al. W.Witosa planowany jest jako uzupełnienie istniejącej w sąsiedztwie zabudowy usługowej;
- potrzebę wykształcenia spójnej struktury urbanistycznej.

W opracowanej zmianie Studium Rzeszowa dla obszaru w rejonie ul. Szewskiej określono jako główne kierunki zagospodarowania: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, z dopuszczeniem usług, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W opracowanej zmianie Studium Rzeszowa dla obszaru w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty określono jako główne kierunki zagospodarowania: zabudowę usługową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

W opracowanej zmianie Studium Rzeszowa dla obszaru w rejonie al. W.Witosa określono jako główne kierunki zagospodarowania: zabudowę usługową, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Reasumując, w zmianie Studium Nr 34/2/2011 i Nr 35/3/2011 (zgodnie z art. 10 ust. 1, 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), uwzględniono uwarunkowania i kierunki, wyszczególnione w tekście uchwały, które pozwolą na harmonijny rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych dołożonego do publicznego wglądu projektu Zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie

UZASADNIENIE

1. Uwagi pani Katarzyny Decowskiej, zam. ul. Szewska 6, 35-101 Rzeszów, pana Edwarda Decowskiego (adresu zamieszkania nie podano), pana Mariusza Decowskiego (adresu zamieszkania nie podano), wniesionej na piśmie w dniu 19 marca 2013 r., do ustaleń projektu zmiany Nr 34/2/2011 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie, dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru oznaczonego w projekcie zmiany Studium symbolem MW₀₁^{VII};
2. Uwagi, pana Wojciecha Janeczko, zam. ul. Szewska 22, 35-101 Rzeszów, wniesionej na piśmie w dniu 2 kwietnia 2013 r., do ustaleń projektu zmiany Nr 34/2/2011 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie, dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru oznaczonego w projekcie zmiany Studium symbolem MW₀₁^{VII};

Sposób rozpatrzenia - uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Uzasadnienie prawne rozstrzygnięcia

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego. Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jego zmian należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować lokalne zasady i kierunki zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa.

Uprawnienie to odnośnie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jego zmian wynika z art. 3 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.).

W celu określenia polityki przestrzennej gminy rada gminy podejmuje uchwałę, o przystąpieniu do sporządzenia studium lub jego zmiany. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, (...),
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z (art. 10 ust.

- 1);
- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W studium określa się w szczególności (art. 10 ust. 2):

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, 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;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) 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;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) 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, z późn. zm);

- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 „Studium” uchwała rada gminy rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag. Zmiana „Studium” następuje w takim trybie, w jakim jest Studium uchwalane.

Organ administracji publicznej opracowując projekt zmiany „studium” sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (art. 46 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr199, poz. 1227 z późn. zm.).

Projekt zmiany „Studium” został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem członka Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach. Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art.11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.).

Uzasadnienie faktyczne:

- 1) Uwagę pani Katarzyny Decowskiej, pana Edwarda Decowskiego i pana Mariusza Decowskiego wnoszących o ustalenie kierunku zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną całego obszaru objętego zmianą Studium - nie należy uwzględnić.

Przedmiotowy obszar zainwestowany jest nielicznymi budynkami jednorodzinnymi, zlokalizowanymi w jego południowej części. Północna część obszaru jest niezabudowana, zlokalizowany jest tylko jeden budynek mieszkalny, jednorodzinny na działce przylegającej do projektowanej ulicy zbiorczej.

Tereny bezpośrednio sąsiadujące z północną częścią obszaru objętego zmianą Studium, po zachodniej stronie ulicy Strzelniczej i na północ od ulicy Plenerowej, oraz po wschodniej stronie ulicy Strzelniczej, zostały zabudowane zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W większej części zrealizowano również sąsiednie osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o plan miejscowy „Wzgórza staroniwskie” w rejonie ulic Panoramicznej i Krajobrazowej.

W projekcie zmiany Studium przyjęto zasadę umożliwiającą uzupełnienie zabudową jednorodzinną południową część obszaru, zachowując dotychczasowy charakter zabudowy na terenach zainwestowanych już w ten sam sposób, bez możliwości wprowadzenia budownictwa wielorodzinnego. Dla północnej części obszaru wskazano kierunek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średnio wysokiej brutto. Ustalono również szczegółowe zasady zagospodarowania terenu określając parametry i wskaźniki urbanistyczne oraz wytyczne do planów miejscowych. Istniejący układ komunikacji, realizowany zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, nie został w całości wykonany. Proponowane w zmianie Studium połączenie ulicy Panoramicznej z ulicą Strzelniczą w ramach terenu brutto zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zrealizowanie projektowanej ulicy zbiorczej, graniczącej od wschodu z obszarem objętym zmianą, usprawni i zapewni właściwą obsługę komunikacyjną terenu MW₀₁^{VIII} i terenu MN₀₁^{VII}.

Ustalenia proponowane na obszarze objętym zmianą Studium zostały poddane analizie pod kątem prawdopodobnych oddziaływań na środowisko, które mogłyby być spowodowane realizacją wyznaczonych i dopuszczonych kierunków zagospodarowania. Prognozę tę wyłożono do publicznego wglądu i nie zgłoszono do niej uwag. Prognoza nie wykazała negatywnych skutków realizacji ustaleń Studium na środowisko.

Równocześnie wskazanie proponowanych w zmianie Studium kierunków zagospodarowania umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawców. Ponadto

na terenie objętym zmianą Studium brakuje działek własności pani Katarzyny Decowskiej, pana Edwarda Decowskiego i pana Mariusza Decowskiego, a złożony wniosek do projektu zmiany Studium dotyczył terenu nie objętego tą zmianą. Zatem uwagi wniesionej przez panią Katarzynę Decowską oraz pana Edwarda Decowskiego i pana Mariusza Decowskiego - nie uwzględnia się.

- 2) Uwagę pana Wojciecha Janeczki wnoszącego o ustalenie kierunku zagospodarowania zabudową mieszkaniową jednorodziną całego obszaru objętego zmianą Studium - nie należy uwzględnić.

W projekcie zmiany Studium obszar ten oznaczony został symbolem MW₀₁^{VII} w północnej części oraz symbolem MN₀₁^{VII} w części południowej. Dla tego obszaru ustalono preferowane kierunki zagospodarowania w południowej części obszaru objętego zmianą Studium, częściowo zainwestowanego zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczonego symbolem MN₀₁^{VII} wskazano kierunek pod jednorodną strukturę urbanistyczną, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez możliwości wprowadzenia budownictwa wielorodzinnego. W części północnej ustalono kierunek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną brutto, z dopuszczeniem usług, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Takie rozdzielenie funkcji zapewnia zachowanie ładu w przestrzeni i nie wpłynie negatywnie na jakość życia.

Określono również parametry urbanistyczne jako wytyczne do planu miejscowego. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ograniczono do nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i do wysokości nie więcej niż 20 m nad poziomem terenu. Takie ustalenie umożliwi stopniowanie wysokości w dostosowaniu do otoczenia. Dopuszczono usługi w parterach budynków oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, z nakazem lokalizacji zieleni urządzonej i izolacyjnej, wytworzenia przestrzeni zieleni urządzonej dla wypoczynku mieszkańców i placów zabaw dla dzieci, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych z nakazem uwzględnienia istniejącego zagospodarowania. Wprowadzono również nakaz zachowania minimalnej 20% powierzchni biologicznie czynnej oraz norm poziomów hałasu dla terenów o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową. Wprowadzone wymogi dla ochrony środowiska i zachowania ładu przestrzennego nakazując stosowanie ustalonych parametrów urbanistycznych; wysokości zabudowy, minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy, oraz wskaźnika miejsc parkingowych w nowym planie miejscowym sporządzanym zgodnie z projektem zmiany Studium daje możliwość wkomponowania istniejącego budynku zabudowy jednorodzinnej i stworzenia harmonijnego układu zabudowy, z zapewnieniem terenów zielonych na odpoczynek i rekreację, zapewnieniem zieleni izolacyjnej, zapewnieniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, z połączeniem ulicy Strzelniczej z ulicą Plenerową, odciążając istniejące połączenia komunikacyjne.

Równocześnie biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia tego odcinka ulicy Strzelniczej (tj. w północnej części obszaru objętego zmianą) proponowany kierunek zagospodarowania pozwoli na utrzymanie spójnej struktury urbanistycznej.

W bezpośrednim sąsiedztwie istnieją bowiem zespoły zabudowy wielorodzinnej przy ul. Strzelniczej oraz w rejonie ul. Celowniczej, a także przy ul. Krajobrazowej i Panoramicznej o wysokościach od 3 do 5 kondygnacji, i łącznie z dopuszczoną w projekcie zmiany Studium zabudową mogą stworzyć pierzeję (tj. obudowę) ulicy Strzelniczej.

Ponadto zmiana Studium na obszarze MW₀₁^{VII} jest realizacją uchwały Rady Miasta Rzeszowa oraz wniosków Biura Gospodarki Mieniem, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji oraz Spółdzielni Mieszkaniowej (właścicieli nieruchomości), a pan Wojciech Janeczko nie składał wniosku do zmiany Studium.

Biorąc zatem pod uwagę kierunek zagospodarowania łącznie z zasadami zagospodarowania i wytycznymi do planów miejscowych zawartymi w projekcie zmiany Studium dla obszaru MW₀₁^{VII} oraz obszaru MN₀₁^{VII}, uwagi pana Wojciecha Janeczki - nie uwzględnia się.

