

Zarządzenie
Nr VII / 29 /2014
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 17 grudnia 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Zmiany Nr 36/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX.

Działając na podstawie art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się uwag wniesionych pismem z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., przez

do ustaleń projektu Zmiany Nr 36/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX., dotyczących działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr. 210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

§ 2

Nie uwzględnia się uwag wniesionych pismem z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., przez

do ustaleń projektu Zmiany Nr 36/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX., dotyczących działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr. 210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

§ 3

Nie uwzględnia się uwag wniesionych pismem z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., przez mieszkańców ul. Nowowiejskiej oraz mieszkańców ul. Tęczowej, tj. przez:

▪
▪

■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■
■

dotyczących działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr.210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr.210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr.208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

§ 4

Nie uwzględnia się uwag wniesionych pismem z dnia 27 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 29 października 2014 r., data stempla pocztowego 27 października 2014 r., przez
oraz przez
do ustaleń projektu Zmiany Nr 36/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV i IX., w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, dla obszaru III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

§ 5

Nie uwzględnia się uwag wniesionych do prognozy oddziaływania na środowisko, opracowanej do projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX.

§ 6

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 7

Nieuwzględnione uwagi dotyczące projektu Zmiany Nr 36/1/2014 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX, przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA



Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Marek Lisowski
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV i IX.

Przystąpienie do sporządzenia projektu Zmiany nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LXI/1118/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2013 r., zmieniona uchwałą nr LXXXII/1509/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 listopada 2014 r. Podjęta Zmiana Studium dotyczy 10 obszarów o łącznej powierzchni 106,0 ha, położonych w różnych częściach miasta.

Projekt Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX obejmuje 5 obszarów o łącznej powierzchni ok. 45,6 ha, a to:

- 1) obszar I – o pow. ok. 1,3 ha, położony na osiedlu gen. Grota-Roweckiego, ograniczony od północy ciągiem pieszo-rowerowym prowadzącym na bulwary (Park Kultury i Wypoczynku), od wschodu – bulwarami, od południa – terenem Stadionu Miejskiego, od zachodu – ul. Hetmańska;
- 2) obszar II – o pow. ok. 12,5 ha, na osiedlu im. F. Kotuli, ograniczony od północy ul. J. Wiktora, od wschodu – al. W. Witosy, od południa – ul. Panoramiczną, od zachodu: terenami zabudowy mieszkaniowej i zielenią;
- 3) obszar III – o pow. ok. 16,1 ha, na osiedlu Drabinianka, ograniczony od północy – al. Powstańców Warszawy, od wschodu – al. gen. W. Sikorskiego, od południa – ul. Nowowiejską i terenami zabudowy mieszkaniowej, od zachodu – ul. Graniczną,
- 4) obszar IV – o pow. ok. 8,7 ha, na osiedlu Staromieście, ograniczony od północy i wschodu terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od południa – al. Wyzwolenia, od zachodu – ul. Warszawską;
- 5) obszar IX – o pow. ok. 7,0 ha, na osiedlu Mieszka I, ograniczony od północy – ul. gen. J. Kustronia, od wschodu – zabudową mieszkaniową wielorodzinną, od południa – cmentarzem żydowskim i terenami zabudowy mieszkaniowej, od zachodu – al. T. Rejtana.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa oraz o terminie, do którego zainteresowani mogli składać wnioski do tej Zmiany Studium, ukazało się w gazecie codziennej „Nowiny” w dniu 18 grudnia 2013 r. oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Rzeszowa i na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, a także ogłoszenie to przekazano Przewodniczącym Rad Osiedli.

Oddzielnie zawiadomiono właściwe instytucje i organy.

W terminie wyznaczonym do składania wniosków, tj. od dnia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium do dnia 15 stycznia 2014 r., do opracowywanych 5 obszarów Zmiany Studium zostało złożonych 6 wniosków, a po terminie 2 wnioski.

Wnioski złożone w terminie dotyczyły obszarów: II – na osiedlu Kotuli i III – na osiedlu Drabinianka. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Część złożonych wniosków została uwzględniona w projekcie Zmiany nr 36/1/2013 Studium

Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX. Część wniosków nie uwzględniono. Wnioski złożone po terminie pozostały bez rozpatrzenia.

Do obszaru II wniosek złożył

wnosząc o przeznaczenie działek pod usługi, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 10-15%.

Do obszaru III wnioski złożyli:

- 1) Rada Osiedla Drabinianka, ul. Strażacka 9 w Rzeszowie;
- 2)
- 3)
- 4)

Rada Osiedla Drabinianka oraz złożyli wnioski tej samej treści, wnosząc o:

- przeznaczenie terenu ograniczonego: al. Powstańców Warszawy, al. gen. Sikorskiego, ul. Tęczową pod ogródki działkowe;
 - przeznaczenie środkowej części obszaru: od al. Powstańców Warszawy pod usługi, od ul. Tęczowej – pod zabudowę niską (domki jednorodzinne);
 - przeznaczenie terenu od ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy pod zabudowę niską (domki jednorodzinne);
 - rozbudowę ul. Granicznej, w tym rozbudowę wjazdu do al. Powstańców Warszawy.
- wnieśli o:
- przeznaczenie dz. nr 7/2 pod zabudowę usługową, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - przeznaczenie dz. nr 7/2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości od 4 do 12 kondygnacji;
 - ustalenie powierzchni terenu biologicznie czynnego nie większej niż 10% powierzchni działki.

wnieśli o:

- utrzymanie we wschodniej części obszaru ogrodów działkowych;
- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru, pod warunkiem zapewnienia dostępu komunikacyjnego z ul. Powst. W-wy i ul. Granicznej, przy równoczesnym wyłączeniu możliwości komunikacji z ul. Nowowiejskiej i ul. Tęczowej;
- wydzielenie w środkowej części obszaru strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej, zapewniającej ochronę dominującej zabudowy jednorodzinnej przed zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- wyłączenie możliwości przeznaczenia obszaru pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową;
- określenie w projekcie Studium w całym obszarze maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 15% powierzchni terenu.

Wniosek
obszaru objętego Zmianą Studium.

– nie dotyczył

W dniu 24 kwietnia 2014 r. projekt Zmiany Studium został przedstawiony do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt uzyskał pozytywną opinię MKU-A, z uwagami zalecanymi do uwzględnienia w dalszej pracy nad projektem Zmiany Studium.

W dniu 24 lipca 2014 r. projekt zmiany Studium został ponownie przedstawiany do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i pozytywnie zaopiniowany, bez uwag.

Zakres przestrzenny zmian w projekcie Zmiany Studium obejmuje:

- zmianę funkcji wskazanych dotychczas w kierunkach Studium – przekształcenie terenów: zieleni urządzonej (obszar I i II), ogrodów działkowych (obszar III), usług komercyjnych (obszar II, III i IV), usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych (obszar IX) pod tereny: usług centrotwórczych (obszar I, III, IV i IX), usług komercyjnych (obszar II), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (obszar II), parkingów (obszar III i IV) oraz zieleni urządzonej (obszar II i III);
- wyznaczenie lokalizacji parkingu strategicznego (obszar IV);
- uzupełnienie i wprowadzenie nowych dróg lokalnych lub dojazdowych (obszar II, III i IX);
- wskazanie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (obszar II, III i IV);
- wskazanie obszarów przestrzeni publicznej (obszar III i IX);
- korekty przebiegu ścieżek pieszo – rowerowych w zieleni (obszar II i III).

Obszar III na osiedlu Drabinianka, objęty opracowaniem, o powierzchni około 16,1 ha, jest obecnie terenem niezainwestowanym, w części użytkowanym jako Rodzinne Ogrody Działkowe, położonym bezpośrednio przy al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego, ograniczonym od zachodu ul. Graniczną.

Na obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W obowiązującym dotychczas Studium, większa część obszaru przeznaczona jest pod ogrody działkowe istniejące – docelowo pod zieleni parkową. Niewielka część obszaru, położona przy ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy, przeznaczona została pod usługi komercyjne oraz parkingi.

Teren objęty opracowaniem położony jest przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta, al. Powstańców Warszawy stanowiącej fragment obwodnicy śródmiejskiej miasta oraz al. Sikorskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej miasta. Od zachodu obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wysokiej, od południa z zabudową mieszkaniową niską, od północy, poprzez al. Powstańców Warszawy, z terenami usług komercyjnych z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², od wschodu, poprzez al. Sikorskiego, z terenami zieleni urządzonej – Parkiem Papieskim.

W związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno – gospodarczego miasta, zmianą sposobu istniejącego zagospodarowania, polegającą na częściowej likwidacji Rodzinnych Ogrodów Działkowych w środkowej części obszaru oraz zmianą struktury własności na tym obszarze, zaistniała konieczność zmiany oraz aktualizacji struktury funkcjonalno – przestrzennej w kierunkach obowiązującego Studium w obszarze III. Zmiany wynikają również z wniosków o umożliwienie realizacji inwestycji o charakterze centrotwórczym, rozmieszczenia nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej niskiej i wysokiej intensywności.

Ograniczenia w zagospodarowaniu obszaru stanowią przebiegające wzdłuż al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia oraz występujący wysoki poziom wód gruntowych.

Powyższe uwarunkowania oraz położenie obszaru III w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej miasta jednoznacznie wskazują na kierunek zagospodarowania

i przeznaczenia terenów pod usługi centrotwórcze. We wschodniej części obszaru teren pozostawia się pod ogródki działkowe istniejące, docelowo pod zieleni parkową. Środkową oraz zachodnią część przeznacza się pod usługi centrotwórcze, tj. usługi komercyjne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Na terenach tych dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Pomiedzy terenami usług centrotwórczych, w formie klina, wprowadza się tereny zieleni urządzonej wysokiej powiązane systemem pasów zieleni izolacyjnej z terenem ogrodów działkowych, z ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy. W zieleni prowadzi się system ścieżek pieszo-rowerowych. W obszarze III projektuje się układ komunikacyjny dróg publicznych lokalnych i dojazdowych obsługujących poszczególne tereny i powiązanych z al. Powstańców Warszawy i ul. Graniczną. Przewiduje się także rozbudowę i poszerzenie połączenia ul. Granicznej z al. Powstańców Warszawy. Ponadto wzdłuż ul. Granicznej oraz al. Powstańców Warszawy, pod istniejącą napowietrzną linią energetyczną wysokiego napięcia, wydziela się teren pod komunikację samochodową, parkingi. Biorąc pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania, położenie obszaru w skali miasta oraz przebieg istniejącej infrastruktury technicznej zostały wydzielone następujące tereny, oznaczone symbolami:

- C/UC^{xxii}₀₁, C/UC^{xxii}₀₂, C/UC^{xxii}₀₃ – usługi centrotwórcze z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- C^{xxii}₀₁ – usługi centrotwórcze,
- KS^{xxii}₀₁ – parkingi, komunikacja samochodowa,
- ZP^{xxii}₀₁, ZP^{xxii}₀₂ – zieleni urządzonej (ciągi pieszo-rowerowe, parki dzielnicowe),
- ZP-ZD^{xxii}₀₁ – ogrody działkowe istniejące, docelowo zieleni parkowa.

Obowiązujące ustalenia Studium dla terenu opracowania zostały zmienione i uzupełnione o nowe ustalenia dotyczące:

- wprowadzenia funkcji usług centrotwórczych – poszerzenie strefy śródmiejskiej miasta,
- wprowadzenia terenów zieleni urządzonej,
- wprowadzenia obszaru przestrzeni publicznej,
- wprowadzenia układu komunikacyjnego dróg publicznych lokalnych i dojazdowych,
- wprowadzenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- korekt przebiegu ścieżek pieszo-rowerowych w zieleni,
- zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz wytyczne do planów miejscowych.

Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów; ustalenia zasad ochrony środowiska oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego – jako wytyczne ich określenia w planach miejscowych.

- C/UC^{xxii}₀₁, C/UC^{xxii}₀₂, C/UC^{xxii}₀₃ – tereny usług centrotwórczych, z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², położone przy al. Powstańców Warszawy.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Tereny wskazane pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usługi publicznych lokalnych i ponadlokalnych,

- usług komercyjnych – biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itp.,
- handlu, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy:
 - nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
 - nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC):
 - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
 - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 5,0 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- maksymalna wysokość budynków 40 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – należy uwzględnić położenie części terenów w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; tereny znajdują się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenach nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną.

- C^{xxii}₀₁ – teren usług centrotwórczych, położony przy al. Powstańców Warszawy i ul. Granicznej.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację usług centrotwórczych, w szczególności:

- usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
- usług komercyjnych – handlu, biurowych, administracyjnych, gastronomii, hotelowych itd.,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dróg wewnętrznych, parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych, infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Parametry i wskaźniki urbanistyczne (wytyczne do mpzp):

- powierzchnia zabudowy:
 - nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
 - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC):
 - nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy usługowej,
 - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy mieszkaniowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,2 i nie większy niż 4,0 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- przy kształtowaniu linii zabudowy należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące lokalizowania obiektów – ustalenie nieprzekraczalnej lub/i obowiązującej linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych,
- maksymalna wysokość budynków 40 m,
- obiekty zaplecza technicznego o wspólnych cechach architektury z budynkami podstawowymi, tworzące z nimi jednorodny przestrzennie zespół;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; teren znajduje się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego podlegające ochronie lub wskazane do objęcia ochroną.

- ZP^{XXII}₀₁ – teren zieleni urządzonej, parków dzielnicowych, położonych przy al. Powstańców Warszawy.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- zieleni urządzonej wysokiej, jako obszar przestrzeni publicznej,
- zieleni izolacyjnej,
- ciągów pieszo-rowerowych,
- elementów małej architektury,
- dopuszcza się obiekty usługowe:
 - powierzchnia zabudowy – nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) – nie mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej,

- wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0,1 i nie większy niż 0,25 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków – nie większa niż 5 m;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego; tereny znajdują się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

- ZP^{XXII}₀₂ – teren zieleni urządzonej, parków dzielnicowych, położonych przy al. Powstańców Warszawy.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- zieleni urządzonej wysokiej, jako obszar przestrzeni publicznej,
- zieleni izolacyjnej,
- ciągów pieszo-rowerowych,
- elementów małej architektury;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego; tereny znajdują się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

- ZP-ZD^{XXII}₀₁ – teren istniejących ogrodów działkowych, docelowo: zieleni parkowa, położony przy al. Sikorskiego i al. Powstańców Warszawy.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenu (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- istniejących ogrodów działkowych, docelowo: zieleni parkowej,
- ciągów pieszo-rowerowych,
- elementów małej architektury;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – część terenu znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w granicach jak wyżej oraz z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; teren znajduje się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

- KS^{XXII}₀₁ – teren komunikacji samochodowej, parkingu przy al. Powstańców Warszawy.

Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów (wytyczne do mpzp):

Teren wskazany pod lokalizację:

- parkingu naziemnego,

- dróg wewnętrznych,
- parkingów w tym podziemnych i wielopoziomowych zagospodarowanych wspólnie z parkingami na terenach sąsiednich,
- infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

Zasady ochrony środowiska (wytyczne do mpzp) – teren znajduje się w granicach obszaru górniczego „Zalesie”, w granicach występowania złoża kopaliny, w granicach terenu górniczego. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności linii napowietrznych wysokiego napięcia, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci i urządzeń; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu; teren znajduje się w strefie podniesionego poziomu wód gruntowych;

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (wytyczne do mpzp): na terenie nie występują ograniczenia wynikające z występowania elementów środowiska kulturowego i krajobrazu.

Zgodnie z procedurą, Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX dla właściwych organów administracji i instytucji. Projekt został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

W dniu 26 września 2014 r. ukazało się w gazecie codziennej „Nowiny” ogłoszenie o wyłożeniu projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 września do 5 października 2014 r. oraz o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami ustalonym na dzień 18 września 2014 r., a także o terminie, do którego należy składać uwagi. Ogłoszenie zamieszczono na stronie BIP Urzędu Miasta Rzeszowa i na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz przekazano Przewodniczącym Rad Osiedli.

W dniach od 15 września do 5 października 2014 r. projekt Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. Słowackiego 9 oraz udostępniony na stronie BIP Urzędu Miasta Rzeszowa.

W dniu 18 września 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Zmiany Studium rozwiązaniami.

Do projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX, w terminie przewidzianym ustawą, uwagi wnieśli:

1)

pismem z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., odnośnie działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr. 210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków

zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie Zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

Wyżej wymienieni zarzucają:

1. że, w projekcie Zmiany Studium i w dokumentach towarzyszących brakuje szacowanego wzrostu obciążeń ekologicznych i społecznych;
2. naruszenie przez ustalenia projektu Zmiany Studium zasady ładu przestrzennego i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. poprzez:
 - a. niezgodność z funkcjami krajobrazowymi i funkcjonalnymi, ponieważ obecne ogródki działkowe spełniają strategiczną rolę rekreacyjną i środowiskową, stanowią naturalną barierę przed hałasem, zanieczyszczeniem środowiska i natężeniem ruchu od głównych ulic miasta oraz od terenów zajętych pod handel wielkopowierzchniowy; przeznaczenie obszaru pod usługi lub zabudowę wielorodzinną wysoką będzie prowadzić do rażącego naruszenia kształtowania i zróżnicowania funkcjonalnego tej części miasta i istotnej niezgodności z obecnymi funkcjami krajobrazowymi,
 - b. naruszenie zasady ładu przestrzennego, ponieważ likwidacja naturalnego bufora w formie zieleni, oddzielającego handlową część miasta od funkcji mieszkalnej, miałaby dewastujący wpływ na ukształtowany od dziesięcioleci ład przestrzenny w rejonie, gdzie funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; likwidacja zieleni źle wpłynie na grunty zabudowy jednorodzinnej,
 - c. naruszenie zasady zrównoważonego rozwoju, zabudowa usługowa spowoduje znaczny wzrost hałasu, ponieważ wprowadzenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje nadmierną urbanizację miasta i ograniczenie terenów biologicznie czynnych, prowadząc ich obszar poniżej poziomu określanego w Studium, co jest także niezgodne z uwarunkowaniami historycznymi, ze względu na istnienie w tym miejscu ogródków działkowych od niemal 50 lat,
 - d. zagrożenia ekologiczne, ponieważ nowa zabudowa usługowo-handlowa spowoduje znaczące zwiększenie poziomu hałasu, kolidując z podstawową funkcją mieszkalną; w strefie ochrony gruntów rolnych, w której znajduje się obszar objęty Zmianą Studium, w wyniku niewłaściwego zagospodarowania może nastąpić utrata walorów przyrodniczych, nieodwracalna degradacja miejscowego środowiska i nadmierna urbanizacja, efektem tego będzie nadmierny wzrost zanieczyszczenia powietrza i poziomu hałasu; wprowadzenie zabudowy na teren zwartych ogrodów działkowych, stanowiących korytarze ekologiczne miasta, doprowadzi do zmian w funkcjonowaniu systemu przyrodniczego miasta; projektowane zagospodarowanie jest sprzeczne z ukierunkowaniem na wykorzystanie terenów do rekreacji i wypoczynku ludzi, będzie stanowić zagrożenie dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi a także będzie miało negatywny wpływ na stan wód i zależnych od wód ekosystemów,
 - e. zagrożenie dla gatunków chronionych, na przedmiotowym terenie znajdują się gatunki chronionej fauny, w szczególności chronione gatunki płazów i ptaków oraz zimowita jesiennego; przeznaczenie obszaru pod zabudowę doprowadziłoby do ograniczenia bioróżnorodności fauny i flory, do

nieodwracalnego zniszczenia gatunków objętych ścisłą ochroną, zanieczyszczenia wód podziemnych, hałasu i utrudnienia w przewietrzaniu miasta oraz dewastacji teren; przedmiotowy teren wpisuje się w postanowienia rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty Europejskiej na obszarze Natura 2000 i załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG z 1979 (tzw. Dyrektywa Ptasia),

- f. brak obecnych i planowanych możliwości komunikacyjnych, ponieważ system rozwiązań komunikacyjnych w projekcie Zmiany Studium zakładający brak rozwiązań komunikacyjnych z kierunków ul. Sikorskiego i ul. Nowowiejskiej zdewastuje układ komunikacyjny w tej części miasta, uniemożliwiając korzystanie z mieszkalnej funkcji znajdujących się w tym miejscu domów jednorodzinnych,
 - g. zagrożenie bezpieczeństwa, ponieważ wzmożony ruch narażać będzie mieszkańców osiedli Drabinianka i Zalesie na szereg niebezpieczeństw związanych z brakiem skutecznego dojazdu i ochrony przeciwpożarowej, znacząco pogarszając poziom bezpieczeństwa na skutek tranzytu samochodów osobowych i ciężarowych przez środek zabudowy jednorodzinnej, w odległości kilku metrów od okien i drzwi domów,
 - h. naruszenie praw własności, ponieważ projektowane zagospodarowanie spowoduje spadek jakości życia, poważne straty moralne i majątkowe mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych poprzez niekorzystne oddziaływanie na zdrowie w zakresie hałasu, drgań i zanieczyszczeń spowodowanych generowanym ruchem samochodowym; nie uwzględnia interesów prawnych i faktycznych kilkuset właścicieli okolicznych domów, będzie ingerować w sferę praw nabytych wpływając na obniżenie standardu życia mieszkańców; narusza to art. 10 ustawy o planowaniu, zgodnie z którym studium powinno uwzględniać warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę zdrowia;
3. ponadto zarzucają:
- a) brak spójności projektu Zmiany Studium ze Studium jako całością w zakresie powiązań ekologicznych, przyrodniczych, ochrony istniejących w strukturze miasta terenów zielonych i przeznaczenia ich pod usługi,
 - b) niezgodność projektu Zmiany Studium z wytycznymi MKU-A oraz informacją Prezydenta o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych do Zmiany Studium,
 - c) sprzeczność projektu Zmiany Studium z wytycznymi wskazanymi przez Radę Miasta Rzeszowa;
4. wnoszący uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko opracowanej do projektu Zmiany Studium zarzucają:
- a) brak w prognozie szacowanego wzrostu obciążeń ekologicznych i społecznych dotychczasowych mieszkańców (zwiększenie hałasu, wibracji, emisji spalin, zanieczyszczenie środowiska, pogorszenie się poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego w rejonie),
 - b) brak wskazania minimalnej szerokości pasów izolacyjnych rozdzielających przyszłą zabudowę przemysłową i usługową od dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej niskiej,
 - c) brak oszacowania wpływu postulowanych zmian na układ ekologiczny miasta,

- d) brak oszacowania maksymalnych parametrów planowanego zagospodarowania terenu (minimalna i maksymalna powierzchnia usługowa i mieszkaniowa, dodatkowy ruch samochodowy generowany przez zmianę zagospodarowania, wydajność ciągów komunikacyjnych, wzrost emisji hałasu, ostateczna powierzchnia terenów zielonych,
- e) skumulowane oddziaływanie na środowisko.

Wnoszą o:

- ponowne przeprowadzenie procesu planistycznego z zachowaniem zasad i procedur określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- następujący sposób zagospodarowania:
 1. dopuszczenie korespondującej z dotychczasowym sposobem zagospodarowania zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru III, pod warunkiem zapewnienia dostępu komunikacyjnego do tak projektowanego osiedla z kierunków od ul. Powstańców Warszawy, ul. Granicznej oraz poprzez nowy dojazd od ul. Sikorskiego przez Rodzinne Ogrody Działkowe, przy równoczesnym wyłączeniu możliwości komunikacji z kierunku ul. Nowowiejskiej i ul. Tęczowej;
 2. wydzielenie w środkowej części obszaru III strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej (zieleń parkowa), zapewniającej ochronę dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowowiejskiej i Tęczowej, przed inwazyjną środowiskowo i urbanistycznie zabudową mieszkaniową wielorodzinną; tak stworzona strefa buforowa, zapewniająca ochronę przed nadmiernym hałasem generowanym przez nowe zagospodarowanie obszaru III, winna zostać uzupełniona nasadzeniami zorganizowanymi w formie parku miejskiego, celem wizualnego rozgraniczenia odmiennych funkcji na przyległych do siebie terenach; przedmiotowy pas buforowy przeznaczony na tereny zielone winien zostać w projekcie Zmiany Studium trwale wyłączony z możliwości zabudowy, celem zwiększenia powierzchni terenów biologicznie czynnych i rekreacyjnych miasta Rzeszowa, oraz w celu poprawy estetyki miasta i obszaru III;
 3. całkowite wyłączenie możliwości przeznaczenia centralnego obszaru III pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową; przedmiotowy charakter zagospodarowania terenów zielonych, spowodowałby naruszenie, wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasad ładu przestrzennego i dobrego sąsiedztwa, obowiązku utrzymania podziału funkcjonalnego pomiędzy różnymi strefami Rzeszowa, pogorszenie się jakości życia okolicznych mieszkańców, ograniczenie dostępu mieszkańców do resztek terenów zielonych; w chwili obecnej, w Rzeszowie funkcjonuje aż siedem dużych galerii handlowych i kilka branżowych centrów handlu wielkopowierzchniowego; w efekcie, nasycenie miasta powierzchniami handlowymi jest obecnie największe w kraju – na tysiąc mieszkańców Rzeszowa przypada aż 1400 m² galerii handlowych, podczas gdy w Warszawie, Wrocławiu, czy Poznaniu, wskaźnik ten nie przekracza 1000 m²; przeznaczenie obecnych terenów zielonych na nowe cele handlowe stanowić będzie bezcelowe, istotne naruszenie zasady równowagi przestrzennej miasta Rzeszowa;
 4. określenie w projekcie Zmiany Studium w całym obszarze III maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej ni z 30 % powierzchni terenu.

2)

, pismem z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu

27 października 2014 r., odnośnie działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr. 210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

Wyżej wymienieni zarzucają:

1. że, w projekcie Zmiany Studium i w dokumentach towarzyszących brakuje szacowanego wzrostu obciążeń ekologicznych i społecznych;
2. naruszenie przez ustalenia projektu Zmiany Studium zasady ładu przestrzennego i przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym m.in. poprzez:
 - a. niezgodność z funkcjami krajobrazowymi i funkcjonalnymi, ponieważ obecne ogródki działkowe spełniają strategiczną rolę rekreacyjną i środowiskową, stanowią naturalną barierę przed hałasem, zanieczyszczeniem środowiska i natężeniem ruchu od głównych ulic miasta oraz od terenów zajętych pod handel wielkopowierzchniowy; przeznaczenie obszaru pod usługi lub zabudowę wielorodzinną wysoką będzie prowadzić do rażącego naruszenia ukształtowania i zróżnicowania funkcjonalnego tej części miasta i istotnej niezgodności z obecnymi funkcjami krajobrazowymi,
 - b. naruszenie zasady ładu przestrzennego, ponieważ likwidacja naturalnego bufora w formie zieleni, oddzielającego handlową część miasta od funkcji mieszkalnej, miałaby dewastujący wpływ na ukształtowany od dziesięcioleci ład przestrzenny w rejonie, gdzie funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; likwidacja zieleni źle wpłynie na grunty zabudowy jednorodzinnej,
 - c. naruszenie zasady zrównoważonego rozwoju, zabudowa usługowa spowoduje znaczny wzrost hałasu, ponieważ wprowadzenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje nadmierną urbanizację miasta i ograniczenie terenów biologicznie czynnych, sprowadzając ich obszar poniżej poziomu określanego w Studium, co jest także niezgodne z uwarunkowaniami historycznymi, ze względu na istnienie w tym miejscu ogródków działkowych od niemal 50 lat,
 - d. zagrożenia ekologiczne, ponieważ nowa zabudowa usługowo-handlowa spowoduje znaczące zwiększenie poziomu hałasu, kolidując z podstawową funkcją mieszkalną; w strefie ochrony gruntów rolnych, w której znajduje się obszar objęty Zmianą Studium, w wyniku niewłaściwego zagospodarowania może nastąpić utrata walorów przyrodniczych, nieodwracalna degradacja miejscowego środowiska i nadmierna urbanizacja, efektem tego będzie nadmierny wzrost zanieczyszczenia powietrza i poziomu hałasu; wprowadzenie zabudowy na teren zwartych ogrodów działkowych, stanowiących korytarze ekologiczne miasta, doprowadzi do zmian w funkcjonowaniu systemu przyrodniczego miasta; projektowane zagospodarowanie jest sprzeczne z ukierunkowaniem na wykorzystanie terenów do rekreacji i wypoczynku ludzi, będzie stanowić zagrożenie dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi a także będzie miało negatywny wpływ na stan wód i zależnych od wód ekosystemów,

- e. zagrożenie dla gatunków chronionych, na przedmiotowym terenie znajdują się gatunki chronionej fauny, w szczególności chronione gatunki ptaków i ptaków oraz zimowita jesiennego; przeznaczenie obszaru pod zabudowę doprowadziłoby do ograniczenia bioróżnorodności fauny i flory, do nieodwracalnego zniszczenia gatunków objętych ścisłą ochroną, zanieczyszczenia wód podziemnych, hałasu i utrudnienia w przewietrzaniu miasta oraz dewastacji teren; przedmiotowy teren wpisuje się w postanowienia rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty Europejskiej na obszarze Natura 2000 i załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG z 1979 (tzw. Dyrektywa Ptasia),
 - f. brak obecnych i planowanych możliwości komunikacyjnych, ponieważ system rozwiązań komunikacyjnych w projekcie Zmiany Studium zakładający brak rozwiązań komunikacyjnych z kierunków ul. Sikorskiego i ul. Nowowiejskiej zdezastuje układ komunikacyjny w tej części miasta, uniemożliwiając korzystanie z mieszkalnej funkcji znajdujących się w tym miejscu domów jednorodzinnych,
 - g. zagrożenie bezpieczeństwa, ponieważ wzmożony ruch narażać będzie mieszkańców osiedli Drabinianka i Zalesie na szereg niebezpieczeństw związanych z brakiem skutecznego dozjazdu i ochrony przeciwpożarowej, znacząco pogarszając poziom bezpieczeństwa na skutek tranzytu samochodów osobowych i ciężarowych przez środek zabudowy jednorodzinnej, w odległości kilku metrów od okien i drzwi domów,
 - h. naruszenie praw własności, ponieważ projektowane zagospodarowanie spowoduje spadek jakości życia, poważne straty moralne i majątkowe mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych poprzez niekorzystne oddziaływanie na zdrowie w zakresie hałasu, drgań i zanieczyszczeń spowodowanych generowanym ruchem samochodowym; nie uwzględnia interesów prawnych i faktycznych kilkuset właścicieli okolicznych domów, będzie ingerować w sferę praw nabytych wpływając na obniżenie standardu życia mieszkańców; narusza to art. 10 ustawy o planowaniu, zgodnie z którym studium powinno uwzględniać warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę zdrowia;
3. ponadto zarzucają:
- a) brak spójności projektu Zmiany Studium ze Studium jako całością w zakresie powiązań ekologicznych, przyrodniczych, ochrony istniejących w strukturze miasta terenów zielonych i przeznaczenia ich pod usługi,
 - b) niezgodność projektu Zmiany Studium z wytycznymi MKU-A oraz informacją Prezydenta o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych do Zmiany Studium,
 - c) sprzeczność projektu Zmiany Studium z wytycznymi wskazanymi przez Radę Miasta Rzeszowa;
4. wnoszący uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko opracowanej do projektu Zmiany Studium zarzucają:
- a) brak w prognozie szacowanego wzrostu obciążeń ekologicznych i społecznych dotychczasowych mieszkańców (zwiększenie hałasu, wibracji, emisji spalin, zanieczyszczenie środowiska, pogorszenie się poziomu

- bezpieczeństwa komunikacyjnego w rejonie),
- b) brak wskazania minimalnej szerokości pasów izolacyjnych rozdzielających przyszłą zabudowę przemysłową i usługową od dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej niskiej,
 - c) brak oszacowania wpływu postulowanych zmian na układ ekologiczny miasta,
 - d) brak oszacowania maksymalnych parametrów planowanego zagospodarowania terenu (minimalna i maksymalna powierzchnia usługowa i mieszkaniowa, dodatkowy ruch samochodowy generowany przez zmianę zagospodarowania, wydajność ciągów komunikacyjnych, wzrost emisji hałasu, ostateczna powierzchnia terenów zielonych,
 - e) skumulowane oddziaływanie na środowisko.

Wnoszą o:

- ponowne przeprowadzenie procesu planistycznego z zachowaniem zasad i procedur określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- następujący sposób zagospodarowania:

1. dopuszczenie korespondującej z dotychczasowym sposobem zagospodarowania zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru III, pod warunkiem zapewnienia dostępu komunikacyjnego do tak projektowanego osiedla z kierunków od ul. Powstańców Warszawy, ul. Granicznej oraz poprzez nowy dojazd od ul. Sikorskiego przez Rodzinne Ogrody Działkowe, przy równoczesnym wyłączeniu możliwości komunikacji z kierunku ul. Nowowiejskiej i ul. Tęczowej;
2. wydzielenie w środkowej części obszaru III strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej (zieleni parkowa), zapewniającej ochronę dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowowiejskiej i Tęczowej, przed inwazyjną środowiskowo i urbanistycznie zabudową mieszkaniową wielorodzinną; tak stworzona strefa buforowa, zapewniająca ochronę przed nadmiernym hałasem generowanym przez nowe zagospodarowanie obszaru III, winna zostać uzupełniona nasadzeniami zorganizowanymi w formie parku miejskiego, celem wizualnego rozgraniczenia odmiennych funkcji na przyległych do siebie terenach; przedmiotowy pas buforowy przeznaczony na tereny zielone winien zostać w projekcie Zmiany Studium trwale wyłączony z możliwości zabudowy, celem zwiększenia powierzchni terenów biologicznie czynnych i rekreacyjnych miasta Rzeszowa, oraz w celu poprawy estetyki miasta i obszaru III;
3. całkowite wyłączenie możliwości przeznaczenia centralnego obszaru III pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową; przedmiotowy charakter zagospodarowania terenów zielonych, spowodowałby naruszenie, wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasad ładu przestrzennego i dobrego sąsiedztwa, obowiązku utrzymania podziału funkcjonalnego pomiędzy różnymi strefami Rzeszowa, pogorszenie się jakości życia okolicznych mieszkańców, ograniczenie dostępu mieszkańców do resztek terenów zielonych; w chwili obecnej, w Rzeszowie funkcjonuje aż siedem dużych galerii handlowych i kilka branżowych centrów handlu wielkopowierzchniowego; w efekcie, nasylenie miasta powierzchniami handlowymi jest obecnie największe w kraju – na tysiąc mieszkańców Rzeszowa przypada aż 1400 m² galerii handlowych, podczas gdy w Warszawie, Wrocławiu, czy Poznaniu, wskaźnik ten nie przekracza 1000 m²;

mieszkalnej, miałyby dewastujący wpływ na ukształtowany od dziesięcioleci ład przestrzenny w rejonie, gdzie funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; likwidacja zieleni źle wpłynie na grunty zabudowy jednorodzinnej,

- c. naruszenie zasady zrównoważonego rozwoju, zabudowa usługowa spowoduje znaczny wzrost hałasu, ponieważ wprowadzenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej wielorodzinnej spowoduje nadmierną urbanizację miasta i ograniczenie terenów biologicznie czynnych, sprowadzając ich obszar poniżej poziomu określonego w Studium, co jest także niezgodne z uwarunkowaniami historycznymi, ze względu na istnienie w tym miejscu ogródków działkowych od niemal 50 lat,
- d. zagrożenia ekologiczne, ponieważ nowa zabudowa usługowo-handlowa spowoduje znaczące zwiększenie poziomu hałasu, kolidując z podstawową funkcją mieszkalną; w strefie ochrony gruntów rolnych, w której znajduje się obszar objęty Zmianą Studium, w wyniku niewłaściwego zagospodarowania może nastąpić utrata walorów przyrodniczych, nieodwracalna degradacja miejscowego środowiska i nadmierna urbanizacja, efektem tego będzie nadmierny wzrost zanieczyszczenia powietrza i poziomu hałasu; wprowadzenie zabudowy na teren zwartych ogrodów działkowych, stanowiących korytarze ekologiczne miasta, doprowadzi do zmian w funkcjonowaniu systemu przyrodniczego miasta; projektowane zagospodarowanie jest sprzeczne z ukierunkowaniem na wykorzystanie terenów do rekreacji i wypoczynku ludzi, będzie stanowić zagrożenie dla zasobów i walorów środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi a także będzie miało negatywny wpływ na stan wód i zależnych od wód ekosystemów,
- e. zagrożenie dla gatunków chronionych, na przedmiotowym terenie znajdują się gatunki chronionej fauny, w szczególności chronione gatunki płazów i ptaków oraz zimowita jesiennego; przeznaczenie obszaru pod zabudowę doprowadziłoby do ograniczenia bioróżnorodności fauny i flory, do nieodwracalnego zniszczenia gatunków objętych ścisłą ochroną, zanieczyszczenia wód podziemnych, hałasu i utrudnienia w przewietrzaniu miasta oraz dewastacji teren; przedmiotowy teren wpisuje się w postanowienia rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty Europejskiej na obszarze Natura 2000 i załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG z 1979 (tzw. Dyrektywa Ptasia),
- f. brak obecnych i planowanych możliwości komunikacyjnych, ponieważ system rozwiązań komunikacyjnych w projekcie Zmiany Studium zakładający brak rozwiązań komunikacyjnych z kierunków ul. Sikorskiego i ul. Nowowiejskiej zdewastuje układ komunikacyjny w tej części miasta, uniemożliwiając korzystanie z mieszkalnej funkcji znajdujących się w tym miejscu domów jednorodzinnych,
- g. zagrożenie bezpieczeństwa, ponieważ wzmógł się ruch narażać będzie mieszkańców osiedli Drabinianka i Zalesie na szereg niebezpieczeństw związanych z brakiem skutecznego dojazdu i ochrony przeciwpożarowej, znacząco pogarszając poziom bezpieczeństwa na skutek tranzytu

- samochodów osobowych i ciężarowych przez środek zabudowy jednorodzinnej, w odległości kilku metrów od okien i drzwi domów,
- h. naruszenie praw własności, ponieważ projektowane zagospodarowanie spowoduje spadek jakości życia, poważne straty moralne i majątkowe mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych poprzez niekorzystne oddziaływanie na zdrowie w zakresie hałasu, drgań i zanieczyszczeń spowodowanych generowanym ruchem samochodowym; nie uwzględni interesów prawnych i faktycznych kilkuset właścicieli okolicznych domów, będzie ingerować w sferę praw nabytych wpływając na obniżenie standardu życia mieszkańców; narusza to art. 10 ustawy o planowaniu, zgodnie z którym studium powinno uwzględniać warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochronę zdrowia;
3. ponadto zarzucają:
- a) brak spójności projektu Zmiany Studium ze Studium jako całością w zakresie powiązań ekologicznych, przyrodniczych, ochrony istniejących w strukturze miasta terenów zielonych i przeznaczenia ich pod usługi,
- b) niezgodność projektu Zmiany Studium z wytycznymi MKU-A oraz informacją Prezydenta o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych do Zmiany Studium,
- c) sprzeczność projektu Zmiany Studium z wytycznymi wskazanymi przez Radę Miasta Rzeszowa;
4. wnoszący uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko opracowanej do projektu Zmiany Studium zarzucają:
- a) brak w prognozie szacowanego wzrostu obciążeń ekologicznych i społecznych dotychczasowych mieszkańców (zwiększenie hałasu, wibracji, emisji spalin, zanieczyszczenie środowiska, pogorszenie się poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego w rejonie),
- b) brak wskazania minimalnej szerokości pasów izolacyjnych rozdzielających przyszłą zabudowę przemysłową i usługową od dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej niskiej,
- c) brak oszacowania wpływu postulowanych zmian na układ ekologiczny miasta,
- d) brak oszacowania maksymalnych parametrów planowanego zagospodarowania terenu (minimalna i maksymalna powierzchnia usługowa i mieszkaniowa, dodatkowy ruch samochodowy generowany przez zmianę zagospodarowania, wydajność ciągów komunikacyjnych, wzrost emisji hałasu, ostateczna powierzchnia terenów zielonych,
- e) skumulowane oddziaływanie na środowisko.

Wnoszą o:

- ponowne przeprowadzenie procesu planistycznego z zachowaniem zasad i procedur określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- następujący sposób zagospodarowania:
 1. dopuszczenie korespondującej z dotychczasowym sposobem zagospodarowania zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru III, pod warunkiem zapewnienia dostępu komunikacyjnego do tak projektowanego osiedla z kierunków od ul. Powstańców Warszawy, ul. Granicznej oraz poprzez nowy dojazd od ul. Sikorskiego przez Rodzinne Ogrody Działkowe, przy

równoczesnym wyłączeniu możliwości komunikacji z kierunku ul. Nowowiejskiej i ul. Tęczowej;

2. wydzielenie w środkowej części obszaru III strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej (zielen parkowa), zapewniającej ochronę dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowowiejskiej i Tęczowej, przed inwazyjną środowiskowo i urbanistycznie zabudową mieszkaniową wielorodzinną; tak stworzona strefa buforowa, zapewniająca ochronę przed nadmiernym hałasem generowanym przez nowe zagospodarowanie obszaru III, winna zostać uzupełniona nasadzeniami zorganizowanymi w formie parku miejskiego, celem wizualnego rozgraniczenia odmiennych funkcji na przyległych do siebie terenach; przedmiotowy pas buforowy przeznaczony na tereny zielone winien zostać w projekcie Zmiany Studium trwale wyłączony z możliwości zabudowy, celem zwiększenia powierzchni terenów biologicznie czynnych i rekreacyjnych miasta Rzeszowa, oraz w celu poprawy estetyki miasta i obszaru III;
3. całkowite wyłączenie możliwości przeznaczenia centralnego obszaru III pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową; przedmiotowy charakter zagospodarowania terenów zielonych, spowodowałby naruszenie, wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasad ładu przestrzennego i dobrego sąsiedztwa, obowiązku utrzymania podziału funkcjonalnego pomiędzy różnymi strefami Rzeszowa, pogorszenie się jakości życia okolicznych mieszkańców, ograniczenie dostępu mieszkańców do resztek terenów zielonych; w chwili obecnej, w Rzeszowie funkcjonuje aż siedem dużych galerii handlowych i kilka branżowych centrów handlu wielkopowierzchniowego; w efekcie, nasycenie miasta powierzchniami handlowymi jest obecnie największe w kraju – na tysiąc mieszkańców Rzeszowa przypada aż 1400 m² galerii handlowych, podczas gdy w Warszawie, Wrocławiu, czy Poznaniu, wskaźnik ten nie przekracza 1000 m²; przeznaczenie obecnych terenów zielonych na nowe cele handlowe stanowić będzie bezcelowe, istotne naruszenie zasady równowagi przestrzennej miasta Rzeszowa;
4. określenie w projekcie Zmiany Studium w całym obszarze III maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 % powierzchni terenu.

4)

oraz

, pismem z dnia 27 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 29 października 2014 r., data stempla pocztowego 27 października 2014 r. w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁.

Wyżej wymienieni kwestionują aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na skutek zmiany granic miasta. Według nich, Studium wymaga aktualizacji w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny z uwzględnieniem prawomocnych i ostatecznych orzeczeń sądowych; zarzucają:

- brak spójności części graficznej z częścią opisową oraz opracowaniem ekofizjograficznym,
- brak wyłączenia terenu o innym przeznaczeniu i opisu obszaru stref niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- brak oznaczenia terenów i opisu inwestycji celu publicznego,
- brak uwzględnienia wszelkich uwarunkowań środowiskowych i bezpieczeństwa powszechnego dla Zakładów Górniczych Kopalni Gazu Ziarnego „Zalesie”

w Rzeszowie, w związku z postanowieniem Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie ruchu zakładów górniczych.

Wyżej wymienieni wnoszą o:

1. przeprowadzenie analizy układu komunikacyjnego w odniesieniu do całego Osiedla Drabinianka;
2. analizę terenów zieleni w istniejącym stanie faktycznym wydanych pozwoleń budowlanych (likwidacja zieleni przy ul. Granicznej, wprowadzenie terenów przemysłowych kopalni - Z-15, Z-16, Z-21, Z-11);
3. zakaz lokalizacji rurociągów o ciśnieniu powyżej 0,5 MPa;
4. zakaz lokalizacji substancji toksycznych w pustce złoża Zalesie;
5. oznaczenie terenu budowy kanalizacji deszczowej celu publicznego;
6. określenie obszaru eksploatacji wód geotermalnych.

Ponadto, do projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX, w terminie przewidzianym ustawą, uwagi wniósł:

pismami: z dnia 21 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 21 października 2014 r., odnośnie działek nr: 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10 obr. 210, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie Zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, KS^{XXII}₀₁ oraz pismem z dnia 27 października 2014 r. w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie oznaczonym w projekcie Zmiany Studium, obszar III, symbolem: C^{XXII}₀₁.

Powyższe uwagi zostały wycofane przez pismem z dnia 5 listopada 2014 r., które wpłynęło w dniu 5 listopada 2014 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem

Uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia uwag

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 współżycia 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 nieuwzględnionych 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. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.).

Projekt zmiany „Studium” został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. 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.).

Biorąc pod uwagę stan faktyczny i prawny, stwierdza się co następuje:

1) Uwagę

wniesioną pismem z dnia z dnia października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., dotyczącą działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr.210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie

Zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁ – nie należy uwzględnić.

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujące Studium zostało uchwalone w 2000 r. Od tego czasu uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, społeczne uległy zmianie i przekształceniu, spowodowanym głównie przez przyrost ludności, wzrost liczby samochodów, a co za tym idzie wzrost zanieczyszczenia powietrza i poziomu hałasu, zmianę sposobu zagospodarowania terenów itd. Narastanie zabudowy oraz urbanizacja terenów dotychczas niezabudowanych, spowodowało zamykanie lub przerywanie ciągów czy korytarzy zieleni tworzących system przyrodniczy w skali miasta. Projektowany dotychczas w kierunkach Studium system przyrodniczy uległ dezaktualizacji. Od stosunkowo rozległych terenów zielonych, na które składają się tereny Parku Papińskiego oraz kompleks ogródków działkowych przylegający do niego po stronie wschodniej, obszar opracowania projektu Zmiany Studium oddzielony jest szerokim pasem drogi wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, tj. al. Sikorskiego. Położenie obszaru III w otoczeniu terenów zainwestowanych sprawia, że stał się on oderwanym fragmentem zespołu zieleni o znaczeniu lokalnym. Nie jest on już powiązany z terenami pełniącymi funkcję systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

Obecne ogródki działkowe nie spełniają strategicznej funkcji rekreacyjnej i środowiskowej. Większa część ich obszaru uległa degradacji i nie tworzy systemu ekologicznego miasta.

Funkcja rekreacji, ze względu na położenie tego obszaru przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych miasta o dużym natężeniu ruchu, o znacznej uciążliwości akustycznej oraz ze względu na przebiegające przez obszar III linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, które są źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie jest wskazana, gdyż uwarunkowania te nie stwarzają dobrych warunków na właściwy odpoczynek i rekreację. Promieniowanie niejonizujące niekorzystnie zmienia warunki bytowania człowieka, negatywnie wpływa na przebieg procesów funkcji ośrodkowego układu nerwowego, układu hormonalnego, krwionośnego.

W istniejących warunkach środowiskowych, w obszarze III, na terenie przewidzianym pod inwestycje, nie występują gatunki i siedliska roślin chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie występują tu pomniki przyrody, użytki ekologiczne, czy też stanowiska dokumentacyjne lub udokumentowane stanowiska chronionych gatunków flory i fauny. Nie stwierdzono występowania grzybów chronionych. Nie występują tu również miejsca lęgowe fauny.

W projekcie Zmiany Studium zachowano ustalenia obowiązującego Studium dla części Rodzinnych Ogródków Działkowych przy al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego, uwzględniono również kierunek zagospodarowania przestrzennego obowiązującego Studium: pod usługi i parkingi w części obszaru przy ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy. Na terenie odzyskanym przez właścicieli, po przeprowadzeniu odpowiednich analiz, wprowadzono nowe kierunki zagospodarowania wynikające z potrzeb rozwojowych miasta, stanu własnościowego, stanu obecnego zagospodarowania, występujących uwarunkowań, w tym walorów i ograniczeń terenu, oraz bezpośredniego i dalszego sąsiedztwa.

W projekcie Zmiany Studium uwzględniono położenie obszaru III na terenie miasta, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, w bardzo prestiżowym, strategicznym, ważnym dla Rzeszowa miejscu, przy głównej arterii komunikacyjnej, drodze krajowej o dużym natężeniu ruchu.

W sąsiedztwie obszaru III znajdują się tereny o zróżnicowanych funkcjach i odmiennym

sposobie zagospodarowania. Od zachodu obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wysokiej o dużej intensywności (osiedle Cicha), od południa – z zabudową mieszkaniową niską, od północy, poprzez al. Powstańców Warszawy, ze strefą usług komercyjnych – obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży pow. 2 000 m² oraz intensywną zabudową wysoką mieszkaniową wielorodzinną (osiedle Nowe Miasto), od wschodu poprzez al. Sikorskiego, z terenami zieleni urządzonej – Parkiem Papieskim. Dominującą w tym rejonie miasta jest więc zabudowa mieszkaniowa wysoka wielorodzinną o dużej intensywności. Istniejący stan zagospodarowania sąsiednich terenów oraz położenie obszaru III w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, przy głównych, szerokich arteriach komunikacyjnych miasta zadecydowały o wskazaniu tego obszaru pod lokalizację zabudowy, nawiązującej wysokością i linią zabudowy do obiektów zabudowy wielorodzinną, położonej po zachodniej stronie obszaru III, która zapewni właściwy, harmonijny odbiór przestrzeni widzianej z al. Powstańców Warszawy.

Czynniki te zadecydowały także o poszerzeniu strefy śródmiejskiej i wskazaniu w tym obszarze funkcji usług centrotwórczych, tj. usług publicznych i komercyjnych, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną. Ze względu na sąsiedztwo strefy usług komercyjnych znajdujących się po północnej stronie al. Powstańców Warszawy istnieje możliwość dopuszczenia rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Natomiast, w tym rejonie miasta nie jest pożądana i właściwa kontynuacja ekstensywnej formy zabudowy znajdującej się na południe od obszaru III. Zabudowa w rejonie skrzyżowania al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, winna cechować się wysoką intensywnością i różnorodnością funkcji, co jest charakterystyczne dla strefy śródmiejskiej. Ograniczanie wielkości powierzchni zabudowy jest niewłaściwe w tym rejonie miasta.

Wprowadzenie wewnętrznego systemu zieleni wysokiej, w tym wzdłuż południowej granicy obszaru, oddzieli niską zabudowę jedno i wielorodzinną od projektowanego w Zmianie Studium, bardziej intensywnego zagospodarowania, zapewni korzystny odbiór przestrzeni widzianej od strony południowej, wizualnie rozgraniczy odmienne funkcje na przylegających do siebie terenach. Zieleń ta będzie również pełnił funkcję przestrzeni publicznej, będzie sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Projektowany w opracowaniu sposób zagospodarowania doprowadzi do uporządkowania terenu, który ze względu na położenie przy ważnych ciągach komunikacyjnych wymaga szczególnie starannego zagospodarowania, wpływa bowiem na wizerunek miasta. Jest zgodny z zasadami zachowania ładu przestrzennego i najkorzystniejszy pod względem warunków krajobrazowych i funkcjonalnych.

Projektowana funkcja terenu oraz nowa zabudowa przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców, poprawy wizerunku miasta, będzie stanowić kontynuację istniejącej intensywną zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną i usługowej charakterystycznej dla strefy śródmiejskiej.

Projektowana przy głównych arteriach zabudowa usługowo-mieszkaniowa lokalizowana w pierwszej linii zabudowy, będzie stanowić osłonę i zabezpieczenie przed hałasem i zanieczyszczeniami pochodzącymi z ruchu samochodowego od tych ulic dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej – skuteczniejszą niż zieleń.

Według współczesnych standardów urbanistycznych, zrównoważony rozwój miasta polega, przede wszystkim, na intensywnym zagospodarowaniu śródmieścia i ograniczaniu rozpraszania zabudowy, co służy ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni, zmniejszeniu

kosztów uzbrojenia technicznego, a przede wszystkim, wpływa na ograniczenie transportu indywidualnego w mieście i zmniejszenie kosztów funkcjonowania transportu zbiorowego, co jest w interesie publicznym. Zgodnie zasadą zrównoważonego rozwoju należy dążyć do urbanizacji i dogęszczania istniejącej zabudowy w miastach. Ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest wskazana i właściwa, ponadto narusza zasadę zrównoważonego rozwoju, gdyż generuje koszty, źle wpływa na stan środowiska, prywatyzuje przestrzeń. Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju zdecydowano na kontynuację intensywnej zabudowy wielorodzinnej dominującej w tym rejonie miasta.

Zaproponowane w projekcie Zmiany Studium rozwiązania komunikacyjne zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru z dróg publicznych: al. Powstańców Warszawy i fragmentu ul. Granicznej, zatem obsługa ta następuje głównie poprzez układ ogólnomiejski Rzeszowa, bez angażowania lokalnego układu komunikacyjnego osiedla Drabinianka, w tym dróg znajdujących się przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Związane z zagospodarowaniem miejsca parkingowe są projektowane wewnątrz obszaru III: na terenie bądź w poszczególnych budynkach mieszkalnych lub usługowych. Zaprojektowana obsługa komunikacyjna – teren wyznaczony pod drogi i parkingi, zapewnia bezpieczeństwo komunikacyjne obszaru III.

Wskazana przez składających uwagi droga będąca dojazdem do obszaru III z al. Sikorskiego, przecinająca Rodzinne Ogrody Działkowe, jest niewłaściwa i nie spełnia wymogów przepisów dotyczących projektowania dróg publicznych.

Wprowadzenie w projekcie Zmiany Studium do obszaru III zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyczyni się znacznie do poprawy bezpieczeństwa w terenie, gdyż teren ten stanie się dostępny dla ogółu mieszkańców miasta, a nie jak dotąd, tylko dla wąskiej grupy użytkowników Rodziny Ogrodów Działkowych. Teren ten uległ obecnie degradacji i wymaga zmian funkcjonalno-przestrzennych i społeczno-gospodarczych.

Informacje dotyczące zasad ochrony i zagrożeń środowiska zostały ujęte zarówno w opracowaniu ekofizjograficznym, stanowiącym materiał wyjściowy do opracowania projektu Zmiany Studium, jak i w prognozie oddziaływania na środowisko, mającej na celu ocenę skutków, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń Zmiany Studium na poszczególne komponenty środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, w szczególności na ekosystemy przyrodnicze, krajobraz, ludzi, dobra materialne oraz dobra kultury.

Prognoza oddziaływania na środowisko, w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, do projektu Zmiany Studium, została opracowana na podstawie 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, z dochowaniem wytycznych określonych w art. 51 tej ustawy. Prognoza określa, analizuje i ocenia m.in. istniejący stan środowiska oraz istniejące problemy środowiska, a także przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnym oddziaływaniom na środowisko mogącym być rezultatem realizacji projektu Zmiany Studium. Przed opracowaniem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie został uzgodniony z RDOŚ. Ponadto prognoza została pozytywnie zaopiniowana przez RDOŚ oraz Inspektora Sanitarnego.

Projekt Zmiany Studium jest dokumentem określającym kierunki polityki zagospodarowania miasta. Dopuszcza określone sposoby zagospodarowania miasta, dopuszcza określone sposoby zagospodarowania terenu, nie przesadza o ich realizacji. Na tym etapie ogólności nie jest możliwe określenie rodzaju poszczególnych oddziaływań i ich wielkości. Studium

dopuszcza określone kierunki zagospodarowania miasta, natomiast dopiero plan miejscowy przesadzi o jego faktycznym zagospodarowaniu.

Ani Studium, ani plan miejscowy nie odnosi się do poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego. Te sprawę powinny rozstrzygać zasady ruchu drogowego w obrębie danego terenu, czy osiedla.

Odnośnie poziomu hałasu wypowiedzieć będzie się można na etapie projektu planu miejscowego, który określi szczegółowe zagospodarowanie terenu, tj. czy będą to usługi i zabudowa mieszkaniowa, jakiego rodzaju usługi zostaną dopuszczone, czy będą to tylko tereny zabudowy mieszkaniowej.

W tym terenie nie planuje się zabudowy przemysłowej. Bezzasadnym jest więc analizowanie szerokości pasów izolacyjnych oddzielających zabudowę mieszkaniową istniejącą.

Nie przewiduje się wystąpienia źródła wibracji w tym terenie w odniesieniu do dopuszczalnych kierunków zagospodarowania.

Opracowana prognoza zawiera ogólną analizę stanu zanieczyszczenia środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem stanu powietrza atmosferycznego. Na wielkość emisji spalin (w granicach terenu) będzie miał wpływ rodzaj zagospodarowania terenu – Studium dopuszcza kierunek zagospodarowania nie określając szczegółowo jego rodzaju.

Wnioski złożone do Zmiany Studium zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 15.04.2014 r., tj. do projektu Zmiany Studium, który został przedstawiony na I posiedzeniu Komisji w dniu 24.04.2014 r. Po wniesieniu uwag przez Komisję projekt został zmieniony i ponownie poddany zaopiniowaniu Komisji w dniu 24.07.2014 r. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji bez wnoszenia uwag projekt został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie organy i instytucje, a następnie wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminna komisja architektoniczno-urbanistyczna jest organem doradczym dla prezydenta sporządzającego opracowanie. Prezydent zgodnie z art. 11 pkt 5) uzyskuje opinię o projekcie Zmiany Studium. Opinia ta nie jest wiążąca. Projekt Zmiany Studium był dwukrotnie przedstawiany na Komisji. Na pierwszym posiedzeniu Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt z uwagami, a na drugim bez wnoszenia uwag. Z obu posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które zostały podpisane przez członków Komisji uczestniczących w posiedzeniach.

Po przejściu całej procedury planistycznej projekt Zmiany Studium zostanie poddany głosowaniu na posiedzeniu Rady Miasta Rzeszowa i to Rada Miasta Rzeszowa ostatecznie zadecyduje o odrzuceniu lub uchwaleniu przedłożonej Zmiany Studium.

Proponowany przez wnoszących uwagi sposób zagospodarowania obszaru III, a to:

- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru III,
- nowy dojazd od ul. Sikorskiego przez Rodzinne Ogrody Działkowe,
- wydzielenie w środkowej części obszaru III strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej (zieleni parkowa), zapewniającej ochronę dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowowiejskiej i Tęczowej,
- całkowite wyłączenie możliwości przeznaczenia centralnego obszaru III pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową,
- określenie w projekcie Zmiany Studium w całym obszarze III maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 % powierzchni terenu,

nie zapewnia ładu przestrzennego, nie spełnia zasad zachowania zrównoważonego rozwoju, nie wykorzystuje przestrzeni w sposób ekonomiczny; poza tym, uwzględnia, przede wszystkim, interesy tylko wąskiej grupy zainteresowanych osób, dlatego nie znajduje uzasadnienia.

2) Uwagi

wnieioną pismem z dnia z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., dotyczącą działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz nr: 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek n: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek nr: 1908, 1909, 1913 obr. 210 oraz części działek nr: 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁ –**nie należy uwzględnić.**

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujące Studium zostało uchwalone w 2000 r. Od tego czasu uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, społeczne uległy zmianie i przekształceniom, spowodowanym głównie przez przyrost ludności, wzrost liczby samochodów, a co za tym idzie wzrost zanieczyszczenia powietrza i poziomu hałasu, zmianę sposobu zagospodarowania terenów itd. Narastanie zabudowy oraz urbanizacja terenów dotychczas niezabudowanych, spowodowało zamykanie lub przerywanie ciągów czy korytarzy zieleni tworzących system przyrodniczy w skali miasta. Projektowany dotychczas w kierunkach Studium system przyrodniczy uległ dezaktualizacji. Od stosunkowo rozległych terenów zielonych, na które składają się tereny Parku Papieskiego oraz kompleks ogródków działkowych przylegający do niego po stronie wschodniej, obszar opracowania projektu Zmiany Studium oddzielony jest szerokim pasem drogi wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, tj. al. Sikorskiego. Położenie obszaru III w otoczeniu terenów zainwestowanych sprawia, że stał się on oderwanym fragmentem zespołu zieleni o znaczeniu lokalnym. Nie jest on już powiązany z terenami pełniącymi funkcję systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

Obecne ogródki działkowe nie spełniają strategicznej funkcji rekreacyjnej i środowiskowej. Większa część ich obszaru uległa degradacji i nie tworzy systemu ekologicznego miasta.

Funkcja rekreacji, ze względu na położenie tego obszaru przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych miasta o dużym natężeniu ruchu, o znacznej uciążliwości akustycznej oraz ze względu na przebiegające przez obszar III linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, które są źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie jest wskazana, gdyż uwarunkowania te nie stwarzają dobrych warunków na właściwy odpoczynek i rekreację. Promieniowanie niejonizujące niekorzystnie zmienia warunki bytowania człowieka, negatywnie wpływa na przebieg procesów funkcji ośrodkowego układu nerwowego, układu hormonalnego, krwionośnego.

W istniejących warunkach środowiskowych, w obszarze III, na terenie przewidzianym pod inwestycje, nie występują gatunki i siedliska roślin chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie występują tu pomniki przyrody, użytki ekologiczne, czy też stanowiska dokumentacyjne lub udokumentowane stanowiska chronionych gatunków flory i fauny. Nie stwierdzono występowania grzybów chronionych. Nie występują tu również miejsca lęgowe fauny.

W projekcie Zmiany Studium zachowano ustalenia obowiązującego Studium dla części Rodziny Ogródów Działkowych przy al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego,

uwzględniono również kierunek zagospodarowania przestrzennego obowiązującego Studium: pod usługi i parkingi w części obszaru przy ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy. Na terenie odzyskanym przez właścicieli, po przeprowadzeniu odpowiednich analiz, wprowadzono nowe kierunki zagospodarowania wynikające z potrzeb rozwojowych miasta, stanu własnościowego, stanu obecnego zagospodarowania, występujących uwarunkowań, w tym walorów i ograniczeń terenu, oraz bezpośredniego i dalszego sąsiedztwa.

W projekcie Zmiany Studium uwzględniono położenie obszaru III na terenie miasta, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, w bardzo prestiżowym, strategicznym, ważnym dla Rzeszowa miejscu, przy głównej arterii komunikacyjnej, drodze krajowej o dużym natężeniu ruchu.

W sąsiedztwie obszaru III znajdują się tereny o zróżnicowanych funkcjach i odmiennym sposobie zagospodarowania. Od zachodu obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wysokiej o dużej intensywności (osiedle Cicha), od południa – z zabudową mieszkaniową niską, od północy, poprzez al. Powstańców Warszawy, ze strefą usług komercyjnych – obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży pow. 2 000 m² oraz intensywną zabudową wysoką mieszkaniową wielorodzinną (osiedle Nowe Miasto), od wschodu poprzez al. Sikorskiego, z terenami zieleni urządzonej – Parkiem Papieskim. Dominującą w tym rejonie miasta jest więc zabudowa mieszkaniowa wysoka wielorodzinną o dużej intensywności. Istniejący stan zagospodarowania sąsiednich terenów oraz położenie obszaru III w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, przy głównych, szerokich arteriach komunikacyjnych miasta zadecydowały o wskazaniu tego obszaru pod lokalizację zabudowy, nawiązującej wysokością i linią zabudowy do obiektów zabudowy wielorodzinnej, położonej po zachodniej stronie obszaru III, która zapewni właściwy, harmonijny odbiór przestrzeni widzianej z al. Powstańców Warszawy.

Czynniki te zadecydowały także o poszerzeniu strefy śródmiejskiej i wskazaniu w tym obszarze funkcji usług centrotwórczych, tj. usług publicznych i komercyjnych, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ze względu na sąsiedztwo strefy usług komercyjnych znajdujących się po północnej stronie al. Powstańców Warszawy istnieje możliwość dopuszczenia rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Natomiast, w tym rejonie miasta nie jest pożądana i właściwa kontynuacja ekstensywnej formy zabudowy znajdującej się na południe od obszaru III. Zabudowa w rejonie skrzyżowania al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, winna cechować się wysoką intensywnością i różnorodnością funkcji, co jest charakterystyczne dla strefy śródmiejskiej. Ograniczanie wielkości powierzchni zabudowy jest niewłaściwe w tym rejonie miasta.

Wprowadzenie wewnętrznego systemu zieleni wysokiej, w tym wzdłuż południowej granicy obszaru, oddzieli niską zabudowę jedno i wielorodzinną od projektowanego w Zmianie Studium, bardziej intensywnego zagospodarowania, zapewni korzystny odbiór przestrzeni widzianej od strony południowej, wizualnie rozgraniczy odmienne funkcje na przylegających do siebie terenach. Zieleń ta będzie również pełnić funkcję przestrzeni publicznej, będzie sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Projektowany w opracowaniu sposób zagospodarowania doprowadzi do uporządkowania terenu, który ze względu na położenie przy ważnych ciągach komunikacyjnych wymaga szczególnie starannego zagospodarowania, wpływa bowiem na wizerunek miasta. Jest zgodny z zasadami zachowania ładu przestrzennego i najkorzystniejszy pod względem warunków krajobrazowych i funkcjonalnych.

Projektowana funkcja terenu oraz nowa zabudowa przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców, poprawy wizerunku miasta, będzie stanowić kontynuację istniejącej intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej charakterystycznej dla strefy śródmiejskiej.

Projektowana przy głównych arteriach zabudowa usługowo-mieszkaniowa lokalizowana w pierwszej linii zabudowy, będzie stanowić osłonę i zabezpieczenie przed hałasem i zanieczyszczeniami pochodzącymi z ruchu samochodowego od tych ulic dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej – skuteczniejszą niż zieleni.

Według współczesnych standardów urbanistycznych, zrównoważony rozwój miasta polega, przede wszystkim, na intensywnym zagospodarowaniu śródmieścia i ograniczeniu rozpraszania zabudowy, co służy ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni, zmniejszeniu kosztów uzbrojenia technicznego, a przede wszystkim, wpływa na ograniczenie transportu indywidualnego w mieście i zmniejszenie kosztów funkcjonowania transportu zbiorowego, co jest w interesie publicznym. Zgodnie zasadą zrównoważonego rozwoju należy dążyć do urbanizacji i dogęszczania istniejącej zabudowy w miastach. Ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest wskazana i właściwa, ponadto narusza zasadę zrównoważonego rozwoju, gdyż generuje koszty, źle wpływa na stan środowiska, prywatyzuje przestrzeń. Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju zdecydowano na kontynuację intensywnej zabudowy wielorodzinnej dominującej w tym rejonie miasta.

Zaproponowane w projekcie Zmiany Studium rozwiązania komunikacyjne zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru z dróg publicznych: al. Powstańców Warszawy i fragmentu ul. Granicznej, zatem obsługa ta następuje głównie poprzez układ ogólnomiejski Rzeszowa, bez angażowania lokalnego układu komunikacyjnego osiedla Drabinianka, w tym dróg znajdujących się przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Związane z zagospodarowaniem miejsca parkingowe są projektowane wewnątrz obszaru III: na terenie bądź w poszczególnych budynkach mieszkalnych lub usługowych. Zaprojektowana obsługa komunikacyjna – teren wyznaczony pod drogi i parkingi, zapewnia bezpieczeństwo komunikacyjne obszaru III.

Wskazana przez składających uwagi droga będąca dojazdem do obszaru III z al. Sikorskiego, przecinająca Rodzinne Ogrody Działkowe, jest niewłaściwa i nie spełnia wymogów przepisów dotyczących projektowania dróg publicznych.

Wprowadzenie w projekcie Zmiany Studium do obszaru III zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyczyni się znacznie do poprawy bezpieczeństwa w terenie, gdyż teren ten stanie się dostępny dla ogółu mieszkańców miasta, a nie jak dotąd, tylko dla wąskiej grupy użytkowników Rodzinnych Ogródów Działkowych. Teren ten uległ obecnie degradacji i wymaga zmian funkcjonalno-przestrzennych i społeczno-gospodarczych.

Informacje dotyczące zasad ochrony i zagrożeń środowiska zostały ujęte zarówno w opracowaniu ekofizjograficznym, stanowiącym materiał wyjściowy do opracowania projektu Zmiany Studium, jak i w prognozie oddziaływania na środowisko, mającej na celu ocenę skutków, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń Zmiany Studium na poszczególne komponenty środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, w szczególności na ekosystemy przyrodnicze, krajobraz, ludzi, dobra materialne oraz dobra kultury.

Prognoza oddziaływania na środowisko, w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, do projektu Zmiany Studium, została opracowana na podstawie 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, z dochowaniem wytycznych określonych w art. 51 tej ustawy. Prognoza określa, analizuje i ocenia m.in. istniejący stan środowiska oraz istniejące problemy środowiska, a także przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnym oddziaływaniom na środowisko mogącym być rezultatem realizacji projektu Zmiany Studium. Przed opracowaniem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie został uzgodniony z RDOŚ. Ponadto prognoza została pozytywnie zaopiniowana przez RDOŚ oraz Inspektora Sanitarnego.

Projekt Zmiany Studium jest dokumentem określającym kierunki polityki zagospodarowania miasta. Dopuszcza określone sposoby zagospodarowania miasta, dopuszcza określone sposoby zagospodarowania terenu, nie przesadza o ich realizacji. Na tym etapie ogólności nie jest możliwe określenie rodzaju poszczególnych oddziaływań i ich wielkości. Studium dopuszcza określone kierunki zagospodarowania miasta, natomiast dopiero plan miejscowy przesadzi o jego faktycznym zagospodarowaniu.

Ani Studium, ani plan miejscowy nie odnosi się do poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego. Te sprawę powinny rozstrzygać zasady ruchu drogowego w obrębie danego terenu, czy osiedla.

Odnosnie poziomu hałasu wypowiedzieć będzie się można na etapie projektu planu miejscowego, który określi szczegółowe zagospodarowanie terenu, tj. czy będą to usługi i zabudowa mieszkaniowa, jakiego rodzaju usługi zostaną dopuszczone, czy będą to tylko tereny zabudowy mieszkaniowej.

W tym terenie nie planuje się zabudowy przemysłowej. Bezzasadnym jest więc analizowanie szerokości pasów izolacyjnych oddzielających zabudowę mieszkaniową istniejącą.

Nie przewiduje się wystąpienia źródła wibracji w tym terenie w odniesieniu do dopuszczalnych kierunków zagospodarowania.

Opracowana prognoza zawiera ogólną analizę stanu zanieczyszczenia środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem stanu powietrza atmosferycznego. Na wielkość emisji spalin (w granicach terenu) będzie miał wpływ rodzaj zagospodarowania terenu – Studium dopuszcza kierunek zagospodarowania nie określając szczegółowo jego rodzaju.

Wnioski złożone do Zmiany Studium zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 15.04.2014 r., tj. do projektu Zmiany Studium, który został przedstawiony na I posiedzeniu Komisji w dniu 24.04.2014 r. Po wniesieniu uwag przez Komisję projekt został zmieniony i ponownie poddany zaopiniowaniu Komisji w dniu 24.07.2014 r. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji bez wnoszenia uwag projekt został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie organy i instytucje, a następnie wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminna komisja architektoniczno-urbanistyczna jest organem doradczym dla prezydenta sporządzającego opracowanie. Prezydent zgodnie z art. 11 pkt 5) uzyskuje opinię o projekcie Zmiany Studium. Opinia ta nie jest wiążąca. Projekt Zmiany Studium był dwukrotnie przedstawiany na Komisji. Na pierwszym posiedzeniu Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt z uwagami, a na drugim bez wnoszenia uwag. Z obu posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które zostały podpisane przez członków Komisji uczestniczących w posiedzeniach.

Po przejściu całej procedury planistycznej projekt Zmiany Studium zostanie poddany głosowaniu na posiedzeniu Rady Miasta Rzeszowa i to Rada Miasta Rzeszowa ostatecznie zadecyduje o odrzuceniu lub uchwaleniu przedłożonej Zmiany Studium.

Proponowany przez wnoszących uwagi sposób zagospodarowania obszaru III, a to:

- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru III,
- nowy dojazd od ul. Sikorskiego przez Rodzinne Ogrody Działkowe,
- wydzielenie w środkowej części obszaru III strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej (zielen parkowa), zapewniającej ochronę dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowowiejskiej i Tęczowej,
- całkowite wyłączenie możliwości przeznaczenia centralnego obszaru III pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową,
- określenie w projekcie Zmiany Studium w całym obszarze III maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 % powierzchni terenu,

nie zapewnia ładu przestrzennego, nie spełnia zasad zachowania zrównoważonego rozwoju, nie wykorzystuje przestrzeni w sposób ekonomiczny; poza tym, uwzględnia, przede wszystkim, interesy tylko wąskiej grupy zainteresowanych osób, dlatego nie znajduje uzasadnienia.

**3) Uwagę mieszkańców ul. Nowowiejskiej nr:
oraz mieszkańców ul. Tęczowej nr:**

tj:

•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•
•

wniesioną pismem z dnia 22 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 27 października 2014 r., dotyczącą działek nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7/2, 8/2, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 obr. 210 oraz n:r 1077/2, 1077/3, 1077/6 obr. 208; działek nr: 67, 68/1, 71, 72/1, 7/2, 8/2, 9 obr. 210; działek n:r 1908, 1909, 1913 obr. 210 oraz części działek nr 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/11, 1/12 obr. 208, w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁ –**nie należy uwzględnić.**

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujące Studium zostało uchwalone w 2000 r. Od tego czasu uwarunkowania środowiskowe, przyrodnicze, społeczne uległy zmianie i przekształceniu, spowodowanym głównie przez przyrost ludności, wzrost liczby samochodów, a co za tym idzie wzrost zanieczyszczenia powietrza i poziomu hałasu, zmianę sposobu zagospodarowania terenów

itd. Narastanie zabudowy oraz urbanizacja terenów dotychczas niezabudowanych, spowodowało zamykanie lub przerywanie ciągów czy korytarzy zieleni tworzących system przyrodniczy w skali miasta. Projektowany dotychczas w kierunkach Studium system przyrodniczy uległ dezaktualizacji. Od stosunkowo rozległych terenów zielonych, na które składają się tereny Parku Papieskiego oraz kompleks ogródków działkowych przylegający do niego po stronie wschodniej, obszar opracowania projektu Zmiany Studium oddzielony jest szerokim pasem drogi wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu, tj. al. Sikorskiego. Położenie obszaru III w otoczeniu terenów zainwestowanych sprawia, że stał się on oderwanym fragmentem zespołu zieleni o znaczeniu lokalnym. Nie jest on już powiązany z terenami pełniącymi funkcję systemu przyrodniczo-klimatycznego miasta.

Obecne ogródki działkowe nie spełniają strategicznej funkcji rekreacyjnej i środowiskowej. Większa część ich obszaru uległa degradacji i nie tworzy systemu ekologicznego miasta.

Funkcja rekreacji, ze względu na położenie tego obszaru przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych miasta o dużym natężeniu ruchu, o znacznej uciążliwości akustycznej oraz ze względu na przebiegające przez obszar III linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, które są źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie jest wskazana, gdyż uwarunkowania te nie stwarzają dobrych warunków na właściwy odpoczynek i rekreację. Promieniowanie niejonizujące niekorzystnie zmienia warunki bytowania człowieka, negatywnie wpływa na przebieg procesów funkcji ośrodkowego układu nerwowego, układu hormonalnego, krwionośnego.

W istniejących warunkach środowiskowych, w obszarze III, na terenie przewidzianym pod inwestycje, nie występują gatunki i siedliska roślin chronionych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie występują tu pomniki przyrody, użytki ekologiczne, czy też stanowiska dokumentacyjne lub udokumentowane stanowiska chronionych gatunków flory i fauny. Nie stwierdzono występowania grzybów chronionych. Nie występują tu również miejsca łęgowe fauny.

W projekcie Zmiany Studium zachowano ustalenia obowiązującego Studium dla części Rodziny Ogródków Działkowych przy al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego, uwzględniono również kierunek zagospodarowania przestrzennego obowiązującego Studium: pod usługi i parkingi w części obszaru przy ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy. Na terenie odzyskanym przez właścicieli, po przeprowadzeniu odpowiednich analiz, wprowadzono nowe kierunki zagospodarowania wynikające z potrzeb rozwojowych miasta, stanu własnościowego, stanu obecnego zagospodarowania, występujących uwarunkowań, w tym walorów i ograniczeń terenu, oraz bezpośredniego i dalszego sąsiedztwa.

W projekcie Zmiany Studium uwzględniono położenie obszaru III na terenie miasta, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, w bardzo prestiżowym, strategicznym, ważnym dla Rzeszowa miejscu, przy głównej arterii komunikacyjnej, drodze krajowej o dużym natężeniu ruchu.

W sąsiedztwie obszaru III znajdują się tereny o zróżnicowanych funkcjach i odmiennym sposobie zagospodarowania. Od zachodu obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wysokiej o dużej intensywności (osiedle Cicha), od południa – z zabudową mieszkaniową niską, od północy, poprzez al. Powstańców Warszawy, ze strefą usług komercyjnych – obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży pow. 2 000 m² oraz intensywną zabudową wysoką mieszkaniową wielorodzinną (osiedle Nowe Miasto), od wschodu poprzez al. Sikorskiego, z terenami zieleni urządzonej – Parkiem Papieskim. Dominującą w tym rejonie miasta jest więc zabudowa mieszkaniowa wysoka wielorodzinną o dużej intensywności. Istniejący stan zagospodarowania sąsiednich terenów oraz położenie

obszaru III w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej, przy głównych, szerokich arteriach komunikacyjnych miasta zdecydowały o wskazaniu tego obszaru pod lokalizację zabudowy, nawiązującej wysokością i linią zabudowy do obiektów zabudowy wielorodzinnej, położonej po zachodniej stronie obszaru III, która zapewni właściwy, harmonijny odbiór przestrzeni widzianej z al. Powstańców Warszawy.

Czynniki te zdecydowały także o poszerzeniu strefy śródmiejskiej i wskazaniu w tym obszarze funkcji usług centrotwórczych, tj. usług publicznych i komercyjnych, a także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ze względu na sąsiedztwo strefy usług komercyjnych znajdujących się po północnej stronie al. Powstańców Warszawy istnieje możliwość dopuszczenia rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Natomiast, w tym rejonie miasta nie jest pożądana i właściwa kontynuacja ekstensywnej formy zabudowy znajdującej się na południe od obszaru III. Zabudowa w rejonie skrzyżowania al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, winna cechować się wysoką intensywnością i różnorodnością funkcji, co jest charakterystyczne dla strefy śródmiejskiej. Ograniczanie wielkości powierzchni zabudowy jest niewłaściwe w tym rejonie miasta.

Wprowadzenie wewnętrznego systemu zieleni wysokiej, w tym wzdłuż południowej granicy obszaru, oddzieli niską zabudowę jedno i wielorodzinną od projektowanego w Zmianie Studium, bardziej intensywnego zagospodarowania, zapewni korzystny odbiór przestrzeni widzianej od strony południowej, wizualnie rozgraniczy odmienne funkcje na przylegających do siebie terenach. Zieleń ta będzie również pełnił funkcję przestrzeni publicznej, będzie sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych.

Projektowany w opracowaniu sposób zagospodarowania doprowadzi do uporządkowania terenu, który ze względu na położenie przy ważnych ciągach komunikacyjnych wymaga szczególnie starannego zagospodarowania, wpływa bowiem na wizerunek miasta. Jest zgodny z zasadami zachowania ładu przestrzennego i najkorzystniejszy pod względem warunków krajobrazowych i funkcjonalnych.

Projektowana funkcja terenu oraz nowa zabudowa przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców, poprawy wizerunku miasta, będzie stanowić kontynuację istniejącej intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej charakterystycznej dla strefy śródmiejskiej.

Projektowana przy głównych arteriach zabudowa usługowo-mieszaniowa lokalizowana w pierwszej linii zabudowy, będzie stanowić osłonę i zabezpieczenie przed hałasem i zanieczyszczeniami pochodzącymi z ruchu samochodowego od tych ulic dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej – skuteczniejszą niż zieleni.

Według współczesnych standardów urbanistycznych, zrównoważony rozwój miasta polega, przede wszystkim, na intensywnym zagospodarowaniu śródmieścia i ograniczaniu rozpraszania zabudowy, co służy ekonomicznemu wykorzystaniu przestrzeni, zmniejszeniu kosztów uzbrojenia technicznego, a przede wszystkim, wpływa na ograniczenie transportu indywidualnego w mieście i zmniejszenie kosztów funkcjonowania transportu zbiorowego, co jest w interesie publicznym. Zgodnie zasadą zrównoważonego rozwoju należy dążyć do urbanizacji i dogęszczania istniejącej zabudowy w miastach. Ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie jest wskazana i właściwa, ponadto narusza zasadę zrównoważonego rozwoju, gdyż generuje koszty, źle wpływa na stan środowiska, prywatyzuje przestrzeń. Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju zdecydowano na kontynuację intensywnej zabudowy wielorodzinnej dominującej w tym rejonie miasta.

Zaproponowane w projekcie Zmiany Studium rozwiązania komunikacyjne zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru z dróg publicznych: al. Powstańców Warszawy i fragmentu ul. Granicznej, zatem obsługa ta następuje głównie poprzez układ ogólnomiejski Rzeszowa, bez angażowania lokalnego układu komunikacyjnego osiedla Drabinianka, w tym dróg znajdujących się przy istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Związane z zagospodarowaniem miejsca parkingowe są projektowane wewnątrz obszaru III: na terenie bądź w poszczególnych budynkach mieszkalnych lub usługowych. Zaprojektowana obsługa komunikacyjna – teren wyznaczony pod drogi i parkingi, zapewni bezpieczeństwo komunikacyjne obszaru III.

Wskazana przez składających uwagi droga będąca dojazdem do obszaru III z al. Sikorskiego, przecinająca Rodzinne Ogrody Działkowe, jest niewłaściwa i nie spełnia wymogów przepisów dotyczących projektowania dróg publicznych.

Wprowadzenie w projekcie Zmiany Studium do obszaru III zabudowy mieszkaniowej i usługowej przyczyni się znacznie do poprawy bezpieczeństwa w terenie, gdyż teren ten stanie się dostępny dla ogółu mieszkańców miasta, a nie jak dotąd, tylko dla wąskiej grupy użytkowników Rodzinnych Ogrodów Działkowych. Teren ten uległ obecnie degradacji i wymaga zmian funkcjonalno-przestrzennych i społeczno-gospodarczych.

Informacje dotyczące zasad ochrony i zagrożeń środowiska zostały ujęte zarówno w opracowaniu ekofizjograficznym, stanowiącym materiał wyjściowy do opracowania projektu Zmiany Studium, jak i w prognozie oddziaływania na środowisko, mającej na celu ocenę skutków, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń Zmiany Studium na poszczególne komponenty środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, w szczególności na ekosystemy przyrodnicze, krajobraz, ludzi, dobra materialne oraz dobra kultury.

Prognoza oddziaływania na środowisko, w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, do projektu Studium, została opracowana na podstawie 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, z dochowaniem wytycznych określonych w art. 51 tej ustawy. Prognoza określa, analizuje i ocenia m.in. istniejący stan środowiska oraz istniejące problemy środowiska, a także przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnym oddziaływaniom na środowisko mogącym być rezultatem realizacji projektu Zmiany Studium. Przed opracowaniem, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie został uzgodniony z RDOŚ. Ponadto prognoza została pozytywnie zaopiniowana przez RDOŚ oraz Inspektora Sanitarnego.

Projekt Zmiany Studium jest dokumentem określającym kierunki polityki zagospodarowania miasta. Dopuszcza określone sposoby zagospodarowania miasta, dopuszcza określone sposoby zagospodarowania terenu, nie przesadza o ich realizacji. Na tym etapie ogólności nie jest możliwe określenie rodzaju poszczególnych oddziaływań i ich wielkości. Studium dopuszcza określone kierunki zagospodarowania miasta, natomiast dopiero plan miejscowy przesadzi o jego faktycznym zagospodarowaniu.

Ani Studium, ani plan miejscowy nie odnosi się do poziomu bezpieczeństwa komunikacyjnego. Te sprawę powinny rozstrzygać zasady ruchu drogowego w obrębie danego terenu, czy osiedla.

Odnośnie poziomu hałasu wypowiedzieć będzie się można na etapie projektu planu miejscowego, który określi szczegółowe zagospodarowanie terenu, tj. czy będą to usługi i zabudowa mieszkaniowa, jakiego rodzaju usługi zostaną dopuszczone, czy będą to tylko

tereny zabudowy mieszkaniowej.

W tym terenie nie planuje się zabudowy przemysłowej. Bez zasadnym jest więc analizowanie szerokości pasów izolacyjnych oddzielających zabudowę mieszkaniową istniejącą.

Nie przewiduje się wystąpienia źródła wibracji w tym terenie w odniesieniu do dopuszczalnych kierunków zagospodarowania.

Opracowana prognoza zawiera ogólną analizę stanu zanieczyszczenia środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem stanu powietrza atmosferycznego. Na wielkość emisji spalin (w granicach terenu) będzie miał wpływ rodzaj zagospodarowania terenu – Studium dopuszcza kierunek zagospodarowania nie określając szczegółowo jego rodzaju.

Wnioski złożone do Zmiany Studium zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 15.04.2014 r., tj. do projektu Zmiany Studium, który został przedstawiony na I posiedzeniu Komisji w dniu 24.04.2014 r. Po wniesieniu uwag przez Komisję projekt został zmieniony i ponownie poddany zaopiniowaniu Komisji w dniu 24.07.2014 r. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji bez wnoszenia uwag projekt został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie organy i instytucje, a następnie wyłożony do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminna komisja architektoniczno-urbanistyczna jest organem doradczym dla prezydenta sporządzającego opracowanie. Prezydent zgodnie z art. 11 pkt 5) uzyskuje opinię o projekcie Zmiany Studium. Opinia ta nie jest wiążąca. Projekt Zmiany Studium był dwukrotnie przedstawiany na Komisji. Na pierwszym posiedzeniu Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt z uwagami, a na drugim bez wnoszenia uwag. Z obu posiedzeń zostały sporządzone protokoły, które zostały podpisane przez członków Komisji uczestniczących w posiedzeniach.

Po przejściu całej procedury planistycznej projekt Zmiany Studium zostanie poddany głosowaniu na posiedzeniu Rady Miasta Rzeszowa i to Rada Miasta Rzeszowa ostatecznie zadecyduje o odrzuceniu lub uchwaleniu przedłożonej Zmiany Studium.

Proponowany przez wnoszących uwagi sposób zagospodarowania obszaru III, a to:

- dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej w północnej i zachodniej części obszaru III,
- nowy dojazd od ul. Sikorskiego przez Rodzinne Ogrody Działkowe,
- wydzielenie w środkowej części obszaru III strefy buforowej, stanowiącej pas zieleni urządzonej (zieleni parkowa), zapewniającej ochronę dominującej w tym miejscu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Nowowiejskiej i Tęczowej,
- całkowite wyłączenie możliwości przeznaczenia centralnego obszaru III pod zabudowę handlu wielkopowierzchniowego i zabudowę usługową,
- określenie w projekcie Zmiany Studium w całym obszarze III maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 % powierzchni terenu,

nie zapewnia ładu przestrzennego, nie spełnia zasad zachowania zrównoważonego rozwoju, nie wykorzystuje przestrzeni w sposób ekonomiczny; poza tym, uwzględnia, przede wszystkim, interesy tylko wąskiej grupy zainteresowanych osób, dlatego nie znajduje uzasadnienia.

4) Uwagę

Rzeszów, wniesioną pismem z dnia 27 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 29 października 2014 r., data stempla

pocztowego 27 października 2014 r. w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach oznaczonych w projekcie zmiany Studium, obszar III, symbolami: C/UC^{XXII}₀₁, C/UC^{XXII}₀₂, C/UC^{XXII}₀₃, C^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂, ZP-ZD^{XXII}₀₁, KS^{XXII}₀₁ – **nie należy uwzględnić.**

Obszar III na osiedlu Drabinianka, jest obecnie terenem niezainwestowanym, w części użytkowanym jako Rodzinnie Ogrody Działkowe, położonym bezpośrednio przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta: al. Powstańców Warszawy stanowiącej obwodnicę śródmiejską i al. Sikorskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej. Od zachodu obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej wysokiej o dużej intensywności, od południa – z zabudową mieszkaniową niską, od północy, poprzez al. Powstańców Warszawy, ze strefą usług komercyjnych – obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży pow. 2 000 m², od wschodu poprzez al. Sikorskiego, z terenami zieleni urządzonej – Parkiem Papieskim.

W związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno – gospodarczego miasta, zmianą sposobu istniejącego zagospodarowania, polegającą na likwidacji Rodzinnych Ogrodów Działkowych w środkowej części obszaru III oraz zmianą struktury własności na tym obszarze, zaistniała konieczność zmiany oraz aktualizacji struktury funkcjonalno – przestrzennej określonej w kierunkach obowiązującego Studium na obszarze III. Zmiany wynikają również z wniosków o umożliwienie realizacji inwestycji o charakterze centrotwórczym, rozmieszczenia nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej niskiej i wysokiej intensywności. Ograniczenia w zagospodarowaniu obszaru stanowią przebiegające wzdłuż al. Powstańców Warszawy i al. Sikorskiego napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia oraz wysoki poziom wód gruntowych.

Powyższe uwarunkowania jednoznacznie wskazują na kierunek zagospodarowania i przeznaczenia terenów obszaru III pod usługi centrotwórcze. W projekcie Zmiany Studium we wschodniej części obszaru pozostawiono ogródki działkowe istniejące, docelowo przeznaczając je pod zieleni parkową. Środkową oraz zachodnią część przeznaczono pod usługi centrotwórcze, tj. przemieszanie usług komercyjnych i publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenach tych dopuszczono rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m². Pomiędzy terenami usług centrotwórczych, w formie klina, wprowadzono tereny zieleni urządzonej wysokiej powiązane systemem pasów zieleni izolacyjnej z terenem ogrodów działkowych, z ul. Graniczną i al. Powstańców Warszawy. W zieleni uwzględniono system ścieżek pieszo-rowerowych. W obszarze III zaprojektowano układ komunikacyjny dróg publicznych lokalnych i dojazdowych obsługujących poszczególne tereny i powiązanych z al. Powstańców Warszawy i ul. Graniczną. Przewidziano także korektę przebiegu i rozbudowę połączenia ul. Granicznej al. Powstańców Warszawy. Wzdłuż ul. Granicznej oraz al. Powstańców Warszawy, pod istniejącą napowietrzną linią energetyczną wysokiego napięcia, wydzielono teren pod komunikację samochodową, parkingi.

Biorąc pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania, położenie obszaru III w skali miasta oraz przebieg istniejącej infrastruktury technicznej, zostały wydzielone następujące tereny, oznaczone symbolami:

- ZP-ZD^{XXII}₀₁ – ogrody działkowe istniejące, docelowo zieleni parkowa,
- ZP^{XXII}₀₁, ZP^{XXII}₀₂ – zieleni urządzonej (ciągi pieszo-rowerowe, parki dzielnicowe),
- KS^{XXII}₀₁ – parkingi, komunikacja samochodowa,

- C^{XXII}_{01} – usługi centrotwórcze,
- C/UC^{XXII}_{01} , C/UC^{XXII}_{02} , C/UC^{XXII}_{03} – usługi centrotwórcze z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,

Obowiązujące ustalenia Studium dla terenu opracowania zostały zmienione i uzupełnione o nowe ustalenia dotyczące:

- wprowadzenia terenów zieleni urządzonej,
- przebiegu ścieżek pieszo-rowerowych w zieleni,
- wprowadzenia obszaru przestrzeni publicznej,
- wprowadzenia układu komunikacyjnego dróg publicznych lokalnych i dojazdowych,
- wprowadzenia funkcji usług centrotwórczych – poszerzenie strefy śródmiejskiej miasta,
- wprowadzenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz wytyczne do planów miejscowych.

W projekcie Zmiany Studium uwzględniono położenie obszaru III na terenie miasta, jego walory, stan własnościowy, obecny stan zagospodarowania oraz stan zagospodarowania sąsiedztwa, występujące ograniczenia i uwarunkowania. Rozwiązania zaproponowane w projekcie zmiany Studium są korzystne i uwzględniają interesy wszystkich stron.

W projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ze względu na położenie obszaru III w strefie śródmiejskiej, w obszarze tym wskazuje się funkcje usług centrotwórczych. Funkcja przemysłowa, a także lokalizacja zakładów górniczych w tym rejonie miasta nie jest pożądana i naruszałaby zasady ładu przestrzennego oraz źle wpływałaby na wizerunek miasta, z uwagi na położenie przy drodze tranzytowej o dużym natężeniu ruchu.

Podnoszone przez wnoszących uwagi, a to, między innymi:

– nieaktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta

Rzeszowa na skutek zmiany granic miasta,

- brak uwzględnienia wszelkich uwarunkowań środowiskowych i bezpieczeństwa powszechnego dla Zakładów Górniczych Kopalni Gazu Ziarnego „Zalesie” w Rzeszowie, w związku z postanowieniem Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie ruchu zakładów górniczych,
- brak wyłączenia terenu o innym przeznaczeniu i opisu obszaru stref niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

nie odnoszą się do projektu Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX.

W granicach opracowania Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX. nie ma zlokalizowanych czynnych otworów eksploatacji gazu, brak jest otworów nieczynnych. Nie występują tu urządzenia techniczne i technologiczne związane z eksploatacją gazu. Projekt Zmiany Studium został pozytywnie zaopiniowany przez PGNiG, został, zatem, zaakceptowany sposób zagospodarowania przestrzennego obszaru III.

Na obszarze objętym Zmianą Studium nie istnieją uwarunkowania wynikające

z jakichkolwiek wydanych decyzji pozwoleń budowlanych Urzędu Górniczego. Część obszaru III znajduje się w granicach obszaru i terenu górniczego, co zostało zilustrowane i opisane w załącznikach zarówno części uwarunkowań jak i kierunków (zał. Nr 11,66 oraz 34, 79, 36, 81). Ponadto występowanie złoża kopaliny oraz obszarów i terenów górniczych zostało uwzględnione, w formie wytycznych do miejscowych planów miejscowych dla poszczególnych terenów projektowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w załączniku Nr 96.

Na obszarze III, a także w jego sąsiedztwie, nie istnieje żaden zakład górniczy, w związku z tym nie istnieje żadna przestrzeń objęta szkodliwymi wpływami z tytułu funkcjonowania zakładu górniczego na terenie objętym Zmianą Studium. Najbliższy zakład górniczy Ośrodek Zbioru Gazu należący do PGNiG znajduje się przy ul. Kwiatkowskiego na osiedlu Drabinianka.

Informacje dotyczące zasad ochrony i zagrożeń środowiska zostały ujęte zarówno w opracowaniu ekofizjograficznym, stanowiącym materiał wyjściowy do opracowania projektu Zmiany Studium, jak i w prognozie oddziaływania na środowisko, mającej na celu ocenę skutków, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń Zmiany Studium na poszczególne komponenty środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, w szczególności na ekosystemy przyrodnicze, krajobraz, ludzi, dobra materialne oraz dobra kultury.

Prognoza oddziaływania na środowisko, w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, do projektu Zmiany Studium, została opracowana na podstawie 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, z dochowaniem wytycznych określonych w art. 51 tej ustawy. Prognoza określa, analizuje i ocenia m.in. istniejący stan środowiska oraz istniejące problemy środowiska, a także przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektu Zmiany Studium.

Przed opracowaniem, zakres i stopień szczególności informacji wymaganych w prognozie został uzgodniony z RDOŚ. Ponadto prognoza została poddana zaopiniowaniu przez RDOŚ oraz Inspektora Sanitarnego.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, określa politykę przestrzenną gminy, stanowi wytyczne do planów miejscowych. Wszelkie warunki bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa wybuchowego, bezpieczeństwa sanitarnego są określone w odpowiednich w przepisach odrębnych, warunkach technicznych i normach. Mają zastosowanie w opracowaniach bardziej szczegółowych: – w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy, a także przy sporządzaniu projektów technicznych służących realizacji inwestycji.

W świetle obowiązującego prawa nie ma obowiązku opracowywania miejscowego planu dla terenów górniczych.

Po uchwaleniu przez Radę Miasta Rzeszowa, Zmiana Studium wraz z dokumentacją prac planistycznych zostanie przedstawiona Wojewodzie Podkarpackiemu w celu oceny ich zgodności przepisami prawa.

Spójność części graficznej z częścią opisową projektu Zmiany Studium została zachowana. Poszczególne problematyki Studium, zarówno części uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zostały opisane w załącznikach tekstowych i równocześnie zilustrowane na załącznikach graficznych do tych tekstów pod jednakowymi tytułami (nazwami). Poza tym wnoszący uwagę, nie sprecyzowali, na czym polega brak spójności Zmiany Studium z opracowaniem ekofizjograficznym.

W projekcie Zmiany Studium inwestycje celu publicznego zostały ujęte w załącznikach dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, oraz kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej – w terenach o funkcjach centrotwórczych, w których zawierają się usługi publiczne lokalne i ponadlokalne.

Proponowane przez wnoszących uwagi: analizy, zakazy i inne czynności określone w punktach od 1 do 6, nie znajdują uzasadnienia w odniesieniu do Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX.

Analiza układu komunikacyjnego i terenów zieleni na osiedlu Drabinianka wykonywana jest w ramach opracowania „Zmiana Nr 21/2/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie.

Odnosnie:

– wprowadzenia do projektu Zmiany Studium zakazu lokalizacji rurociągów o ciśnieniu powyżej 0,5 MPa.

Gazociąg wysokoprężny o znaczeniu ogólnomiejskim przebiega w al. Powstańców Warszawy. PGNiG Oddział Geologii i Eksploatacji w Warszawie we wniosku do projektu Zmiany Studium poinformował, że w obszarach Zmiany Studium nie posiada urządzeń technologicznych i do projektu Zmiany Studium nie zgłasza innych wniosków, poza zamieszczeniem informacji o występowaniu terenów górniczych i naniesieniu na mapie granic terenu górniczego „Zalesie”. Zatem nie jest uzasadnione wprowadzanie gazociągu wysokoprężnego w obszar III. Stąd w kierunkach rozwoju infrastruktury technicznej projektu Zmiany Studium nie projektuje się takiego gazociągu w granicach obszaru III;

– zakazu lokalizacji substancji toksycznych w pustce złoża Zalesie.

Taki zakaz nie dotyczy problematyki właściwej dla dokumentu, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie takiego zakazu wymaga przeprowadzenia oddzielnej procedury wynikającej z przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze;

– oznaczenia terenu budowy kanalizacji deszczowej celu publicznego.

W al. Powstańców Warszawy przebiegają: kolektor deszczowy Φ 1400 mm i kanał deszczowy Φ 500 do Φ 300 mm, również w ul. Granicznej istnieje kanał deszczowy Φ 400 mm, które mogą stanowić odbiorniki wód opadowych z obszaru III;

– określenia obszaru eksploatacji wód geotermalnych.

Przeprowadzone analizy, w oparciu o istniejące materiały archiwalne będące w posiadaniu firmy wiertniczej Naftagaz, nie potwierdziły parametrów wód nadających się do celów grzewczych lub balneologicznych. Dlatego nie określono obszaru eksploatacji wód geotermalnych.

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ostrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Dokonano anonimizacji dokumentu, ze względu na prywatność osób fizycznych lub tajemnicę przedsiębiorcy w zakresie danych personalnych oraz danych miejsca zamieszkania/siedziby, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2001 nr 112, poz. 1198)

Wydział Organizacyjno-Administracyjny
Urzędu Miasta Rzeszowa