

**Uchwała Nr III/44/2014  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 30 grudnia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1 i art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.),

**Rada Miasta Rzeszowa**  
uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., wraz z późniejszymi zmianami, zwaną dalej Zmianą Studium, dla obszarów: I, II, III, IV, IX.
2. Zmiana Studium obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 45,6 ha:
  - 1) obszar I – o pow. ok 1,3 ha, na osiedlu gen. Grota Roweckiego;
  - 2) obszar II – o pow. ok 12,5 ha, na osiedlu im. F. Kotuli;
  - 3) obszar III – o pow. ok 16,1 ha, na osiedlu Drabinianka;
  - 4) obszar IV – o pow. ok 8,7 ha, na osiedlu Staromieście;
  - 5) obszar IX – o pow. ok 7,0 ha, na osiedlu Mieszka I.

**§ 2**

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

**§ 3**

1. Zmienia się tekst Studium zawarty w następujących załącznikach:
  - 1) Nr 58 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu” na tekst, stanowiący załącznik Nr 58.36 do niniejszej uchwały;
  - 2) Nr 60 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu” na tekst, stanowiący załącznik Nr 60.36 do niniejszej uchwały;
  - 3) Nr 61 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego układu komunikacji” na tekst, stanowiący załącznik Nr 61.36 do niniejszej uchwały;
  - 4) Nr 62 pn. „Uwarunkowania wynikające z intensywności zagospodarowania terenu” na tekst, stanowiący załącznik Nr 62.36 do niniejszej uchwały;
  - 5) Nr 63 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu- inżynieria sanitarna” na tekst, stanowiący załącznik Nr 63.36 do niniejszej uchwały;
  - 6) Nr 70 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego” na tekst, stanowiący załącznik Nr 70.36 do niniejszej uchwały;
  - 7) Nr 72 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – walory krajobrazu” na tekst, stanowiący załącznik Nr 72.36 do niniejszej uchwały;
  - 8) Nr 74 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów” na tekst, stanowiący załącznik Nr 74.36 do niniejszej uchwały;
  - 9) Nr 87 pn. „Obszary zabudowane wymagające przekształceń” na tekst, stanowiący załącznik Nr 87.36 do niniejszej uchwały;
  - 10) Nr 88 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej” na tekst, stanowiący załącznik Nr 88.36 do niniejszej uchwały;
  - 11) Nr 89 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa” na tekst, stanowiący załącznik Nr 89.36 do niniejszej uchwały;

- 12) Nr 92 pn. „Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania” na tekst, stanowiący załącznik Nr 92.36 do niniejszej uchwały;
  - 13) Nr 94 pn. „Obszary strategiczne dla realizacji głównych celów polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej miasta” na tekst, stanowiący załącznik Nr 94.36 do niniejszej uchwały;
  - 14) Nr 96 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta” na tekst, stanowiący załącznik Nr 96.36 do niniejszej uchwały;
  - 15) Nr 98 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>” na tekst, stanowiący załącznik Nr 98.36 do niniejszej uchwały.
2. Zmienia się rysunek Studium zawarty w następujących załącznikach:
- 1) Nr 1 i Nr 2 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu” na rysunek stanowiący odpowiednio załączniki Nr 1.36 i Nr 2.36 do niniejszej uchwały;
  - 2) Nr 3 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu w zakresie komunikacji” na rysunek stanowiący załącznik Nr 3.36 do niniejszej uchwały;
  - 3) Nr 4 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu” na rysunek stanowiący załącznik Nr 4.36 do niniejszej uchwały;
  - 4) Nr 5 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu” na rysunek stanowiący załącznik Nr 5.36 do niniejszej uchwały;
  - 5) Nr 6 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego układu komunikacji” na rysunek stanowiący załącznik Nr 6.36 do niniejszej uchwały;
  - 6) Nr 7 pn. „Uwarunkowania wynikające z intensywności zainwestowania terenu” na rysunek stanowiący załącznik Nr 7.36 do niniejszej uchwały;
  - 7) Nr 8 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – inżynieria sanitarna” na rysunek stanowiący załącznik Nr 8.36 do niniejszej uchwały;
  - 8) Nr 11 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska przyrodniczego” na rysunek stanowiący załącznik Nr 11.36 do niniejszej uchwały;
  - 9) Nr 14 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego” na rysunek stanowiący załącznik Nr 14.36 do niniejszej uchwały;
  - 10) Nr 15 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego” na rysunek stanowiący załącznik Nr 15.36 do niniejszej uchwały;
  - 11) Nr 18 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – walory krajobrazu” na rysunek stanowiący załącznik Nr 18.36 do niniejszej uchwały;
  - 12) Nr 19 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej – zagospodarowanie gruntów” na rysunek stanowiący załącznik Nr 19.36 do niniejszej uchwały;
  - 13) Nr 20 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 20.36 do niniejszej uchwały;
  - 14) Nr 21 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 21.36 do niniejszej uchwały;
  - 15) Nr 22 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów” na rysunek stanowiący załącznik Nr 22.36 do niniejszej uchwały;
  - 16) Nr 24 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność miejsc pracy” na rysunek stanowiący załącznik Nr 24.36 do niniejszej uchwały;
  - 17) Nr 25 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępności lokalnych usług publicznych” na rysunek stanowiący załącznik Nr 25.36 do niniejszej uchwały;
  - 18) Nr 26 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność terenów rekreacyjnych” na rysunek stanowiący załącznik Nr 26.36 do niniejszej uchwały;
  - 19) Nr 27 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców (dostępność terenów rekreacyjnych) – klasyfikacja terenów zieleni miejskiej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 27.36 do niniejszej uchwały;
  - 20) Nr 30 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów związanych z turystyką, rekreacją i sportem” na rysunek stanowiący załącznik Nr 30.36 do niniejszej uchwały;
  - 21) Nr 31 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 31.36 do niniejszej uchwały;
  - 22) Nr 32 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 32.36 do niniejszej uchwały;

- 23) Nr 34 pn. „Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska przyrodniczego” na rysunek stanowiący załącznik Nr 34.36 do niniejszej uchwały;
- 24) Nr 36 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe” na rysunek stanowiący załącznik Nr 36.29 do niniejszej uchwały;
- 25) Nr 39 pn. „Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 36.36 do niniejszej uchwały;
- 26) Nr 40 pn. „Obszary zabudowane” na rysunek stanowiący załącznik Nr 40.36 do niniejszej uchwały;
- 27) Nr 42 pn. „Tereny zabudowane wymagające przekształceń” na rysunek stanowiący załącznik Nr 42.36 do niniejszej uchwały;
- 28) Nr 43 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 43.36 do niniejszej uchwały;
- 29) Nr 44 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa” na rysunek stanowiący załącznik Nr 44.36 do niniejszej uchwały;
- 30) Nr 45 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji” na rysunek stanowiący załącznik Nr 45.36 do niniejszej uchwały;
- 31) Nr 46 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji (I etap realizacji)” na rysunek stanowiący załącznik Nr 46.36 do niniejszej uchwały;
- 32) Nr 47 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji (II etap realizacji)” na rysunek stanowiący załącznik Nr 47.36 do niniejszej uchwały;
- 33) Nr 48 pn. „Koncepcja ścieżek rowerowych” na rysunek stanowiący załącznik Nr 48.36 do niniejszej uchwały;
- 34) Nr 49 pn. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej” na rysunek stanowiący załącznik Nr 49.36 do niniejszej uchwały;
- 35) Nr 50 pn. „Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania” na rysunek stanowiący załącznik Nr 50.36 do niniejszej uchwały;
- 36) Nr 51 pn. „Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa” na rysunek stanowiący załącznik Nr 51.36 do niniejszej uchwały;
- 37) Nr 52 pn. „Obszary strategiczne dla realizacji głównych celów polityki społeczno - gospodarczej i przestrzennej miasta” na rysunek stanowiący załącznik Nr 52.36 do niniejszej uchwały;
- 38) Nr 53 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, sportu i rekreacji – plansza ogólna” na rysunek stanowiący załącznik Nr 53.36 do niniejszej uchwały;
- 39) Nr 54 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, sportu i rekreacji – plansza szczegółowa” na rysunek stanowiący załącznik Nr 54.36 do niniejszej uchwały;
- 40) Nr 55 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno – przestrzenna” na rysunek, stanowiący załącznik Nr 55.36 do niniejszej uchwały;
- 41) Nr 57 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta” na rysunek stanowiący załącznik Nr 57.36 do niniejszej uchwały;
- 42) Nr 97 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>” na rysunek stanowiący załącznik Nr 97.36 do niniejszej uchwały.

3. Pozostałe załączniki zawierające ustalenia Studium pozostają bez zmian.

#### § 4

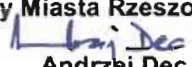
1. Zmianę Studium stanowią:
  - 1) załączniki do niniejszej uchwały, o których mowa w § 3;
  - 2) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę projektu Zmiany Studium – załącznik A do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Zmiany Studium stanowi załącznik B do niniejszej uchwały.

**§ 5**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

**§ 6**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa  
  
Andrzej Dec



## UZASADNIENIE

Do uchwały Nr III/44./2014

Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX

Podstawą opracowania jest uchwała Nr LXI/1118/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Uchwała ta została zmieniona uchwałą Nr LXXXII/1509/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 listopada 2014 r., z uwagi na zmianę powierzchni obszarów objętych Zmianą Studium. Przystąpienie obejmuje dziesięć obszarów o łącznej powierzchni 106,0 ha, zlokalizowanych w różnych częściach miasta.

Opracowanie przedmiotowej Zmiany obejmuje pięć obszarów, o łącznej powierzchni około 45,6 ha:

- 1) obszar I – o pow. ok 1,3 ha, 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. Hetmańską,
- 2) obszar II – o pow. ok 12,5 ha, na osiedlu im. F. Kotuli, ograniczony od północy ul. J. Wiktora, od wschodu – al. W. Witosa, 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.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa zostało uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r. na podstawie obowiązku zawartego w art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.).

Powyższe opracowanie wymaga aktualizacji w obszarze objętym Zmianą ze względu na planowane nowe funkcje terenów w obszarach oraz w związku ze zmianą wymagań ustawowych dotyczących zakresu i treści Studium, w szczególności konieczności ustalania parametrów i wskaźników zabudowy, wytycznych do planów miejscowych oraz określania uwarunkowań i kierunków w innym zakresie niż to ustalała ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządzone zostało obowiązujące Studium.

Przedmiotowa Zmiana Studium została podjęta w związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego oraz z nowymi regulacjami prawnymi w zakresie planowania przestrzennego, a także ze względu na umożliwienie realizacji inwestycji o charakterze centrotwórczym, lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej i wysokiej intensywności.

Zakres przestrzenny zmian 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) w 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 m<sup>2</sup> (obszar II, III i IV),
- wskazanie obszarów przestrzeni publicznej (obszar III i IX)
- korekty przebiegu ścieżek pieszo – rowerowych w zieleni (obszar II i III).

Projekt Zmiany Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

W trakcie sporządzania projektu Zmiany Studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Zmiana Studium została sporządzona z zachowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. przepisów.

### **Ustalenie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych**

#### **OBSZAR I (osiedle gen. Grota-Roweckiego):**

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni około 1,3 ha, jest obecnie terenem w części zainwestowanym i uzbrojonym, położonym bezpośrednio przy ul. Hetmańskiej.

Na obszarze obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 50/1/2002 terenu przy ul. Hetmańskiej w Rzeszowie (Dz. U. Woj. Podk. Nr 65, poz. 1344 z dnia 18 października 2002 r.), który ze względu na nowe regulacje prawne jest niezgodny z kierunkami zawartymi w Studium tj. z funkcją terenu przeznaczanego pod zieleń urządzonej, a także trudny w realizacji ze względu na istniejącą strukturę własnościową na tym terenie. W obecnie obowiązującym planie tereny przeznaczone są pod usługi komercyjne z udziałem zieleni urządzonej. Funkcja ta narusza ustalenia obowiązującego Studium. W związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego miasta zaistniała konieczność zmiany ustaleń prawa miejscowego oraz odpowiedniego dostosowania ustaleń Studium na tym obszarze.

Położenie obszaru I w strefie śródmiejskiej przy jednej z ważniejszych ulic miasta (ul. Hetmańska), w bezpośrednim sąsiedztwie rekreacyjnych terenów nadbrzeżnych Wisłoka oraz przy Stadionie Miejskim wskazuje na przeznaczenie tego obszaru pod funkcje centrotwórcze oraz na zagospodarowanie tego terenu w bardziej intensywny sposób, poprzez zwiększenie intensywności zabudowy, uwzględniając gabaryty otaczającej zabudowy śródmiejskiej i umożliwiają lokalizację wysokich obiektów w dostosowaniu do kształtującej się zabudowy współczesnej rejonu skrzyżowania ul. Hetmańskiej z al. Powstańców Warszawy.

Biorąc powyższe pod uwagę, został wydzielony teren, oznaczony symbolem:

- C<sup>IV</sup><sub>01</sub> – usług centrotwórczych (usług publicznych lokalnych i ponadlokalnych, usług komercyjnych, zabudowy mieszkaniowej).

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

- zmiany funkcji terenu na usługi centrotwórcze,
- zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz o wytyczne do planów miejscowych.

### **OBSZAR II (osiedle F. Kotuli):**

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni około 12,5 ha, jest obecnie terenem w części zainwestowanym i uzbrojonym, położonym bezpośrednio przy głównych ulicach miasta al. W. Witosa i ul. J. Wiktora.

Na obszarze obowiązuje MPZP Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie (Dz. U. Woj. Podk. Nr 102, poz. 1706 z dnia 9 sierpnia 2005 r.) oraz Zmiana Nr 162/1/2008 uchwalonego w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 MPZP Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie (Dz. U. Woj. Podk. Nr 64, poz. 1548 z dnia 25 sierpnia 2009 r.).

W związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno – gospodarczego miasta zaistniała konieczność zmiany ustaleń prawa miejscowego na obszarze II. Zmiany wynikają również z wniosków o umożliwienie lokalizacji nowych obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>. Teren objęty opracowaniem położony jest przy głównej arterii komunikacyjnej miasta, al. Witosa. W północnej części obszaru znajduje się obiekt handlowy o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

Uwarunkowania te przesądziły o głównym kierunku zagospodarowania terenów, tj. pod usługi komercyjne z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

Ograniczenia w zagospodarowaniu w środkowej części terenu stwarzają przebiegające przez obszar napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia oraz przebieg przez teren korytarza przewietrzającego miasto. Zostaje on pomniejszony lecz dalej spełnia swoją funkcję, jako ważny element systemu przyrodniczego miasta.

Ustalone parametry zagospodarowania terenu obszaru II oraz jego zabudowy pozwalają na intensywne wykorzystanie całego obszaru, uwzględniając gabaryty otaczającej zabudowy i umożliwiają lokalizację nowych obiektów, przy jednoczesnym zachowaniu korytarza przewietrzającego miasto.

W granicach obszaru II poprowadzona została droga publiczna dojazdowa łącząca al. Witosa z projektowaną w planie miejscowym drogą lokalną znajdującą się poza granicami obszaru.

Biorąc pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania oraz ograniczenia występujące na obszarze, zostały wydzielone następujące tereny, oznaczone symbolami:

- ZP<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> – zieleni urządzonej (ciągi pieszo- rowerowe, parki dzielnicowe).
- U<sup>XXIV</sup><sub>02</sub> – usług komercyjnych,
- U/UC<sup>XXIV</sup><sub>01</sub>, U/UC<sup>XXIV</sup><sub>02</sub> – usług komercyjnych, dopuszczenie usług publicznych, działalność gospodarcza pozarolnicza, na których wyznacza się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2 000 m<sup>2</sup>,
- U/MN<sup>XXIV</sup><sub>01</sub> – zabudowy alternatywna lub uzupełniająca: usługowej – mieszkaniowej (zabudowy jednorodzinnej),
- MN<sup>XXIV</sup><sub>01</sub>, MN<sup>XXIV</sup><sub>02</sub> – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

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

- poszerzenia terenów usług komercyjnych z jednoczesnym pomniejszeniem terenów zieleni urządzonej,
- zmiany funkcji terenów dotychczas przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zieleni urządzonej oraz zabudowę usługową alternatywnie lub uzupełniająco mieszkaniową jednorodzinną,
- wskazania obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz o wytyczne do planów miejscowych.

### **Obszar III (osiedle Drabinianka)**

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

Na obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W dotychczas obowiązujących kierunkach zawartych w Studium większa część obszaru przeznaczona jest pod funkcję ogrodów działkowych istniejących – docelowo zieleni parkową. Niewielka część obszaru położona - przy ul. Granicznej i al. Powstańców Warszawy przeznaczona 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 pow. sprzedaży pow. 2 000 m<sup>2</sup>, od wschodu poprzez al. Sikorskiego, z terenami zieleni urządzonej – Parkiem Papieskim.

W związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno – gospodarczego miasta, zmiany sposobu istniejącego zagospodarowania (polegająca na częściowej likwidacji ROD-ów) oraz zmiany struktury własności na tym obszarze, zaistniała konieczność zmiany oraz aktualizacji struktury funkcjonalno – przestrzennej zawartej dotychczas w kierunkach obowiązującego Studium na obszarze III. Zmiany wynikają również z wniosków o umożliwienie realizacji inwestycji o charakterze centrowym, rozmieszczenia nowych obiektów handlowych



o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> 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. Kolejnym ograniczeniem jest 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 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 m<sup>2</sup>. Pomiedzy terenami usług centrotwórczych, w formie klina, wprowadza się tereny zieleni urządzonej wysokiej powiązane systemem pasów zieleni izolacyjnej z terenem ogrodów działkowych, z ul. Graniczną i al. Powst. Warszawy. W zieleni prowadzi się system ścieżek pieszo-rowerowych. Przez obszar 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, wydzielą się teren pod komunikację samochodową, parking.

Biorąc pod uwagę istniejący sposób zagospodarowania, położenia obszaru w skali miasta oraz przebieg istniejącej infrastruktury technicznej (napowietrzna linia energetyczna wysokiego napięcia), zostały wydzielone następujące tereny, oznaczone symbolami:

- ZP-ZD<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – ogrodów działkowych istniejących, docelowo zieleni parkowej,
- ZP<sup>XXII</sup><sub>01</sub>, ZP<sup>XXII</sup><sub>02</sub> – zieleni urządzonej (ciągów pieszo-rowerowych, parków dzielnicowych),
- KS<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – parkingów, komunikacji samochodowej,
- C/UC<sup>XXII</sup><sub>01</sub>, C/UC<sup>XXII</sup><sub>02</sub>, C/UC<sup>XXII</sup><sub>03</sub> – usług centrotwórczych z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- C<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – usług centrotwórczych.

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,
- wprowadzeniu obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- korekty przebiegu ścieżek pieszo-rowerowych w zieleni,
- zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz o wytyczne do planów miejscowych.

#### **Obszar IV (osiedle Staromieście)**

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni około 8,7 ha, jest terenem zainwestowanym i uzbrojonym, położonym bezpośrednio przy al. Wyzwolenia u zbiegu ulic wlotowych do miasta: ul. Warszawskiej i ul. Lubelskiej.

Na obszarze nie obowiązuje żaden plan miejscowy. W dotychczas obowiązujących kierunkach zawartych w Studium cały obszar przeznaczony jest pod funkcję usług komercyjnych, dopuszczenie usług publicznych, działalność gospodarcza pozarolnicza.

W związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno-gospodarczego miasta zaistniała konieczność zmiany oraz aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartej dotychczas w kierunkach obowiązującego Studium na obszarze IV. Zmiany wynikają również z wniosków o umożliwienie realizacji inwestycji o charakterze centrotwórczym oraz dopuszczenia rozmieszczenia nowych obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

Teren objęty opracowaniem położony jest przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta, tj. al. Wyzwolenia stanowiącej część obwodnicy północnej śródmiejskiej miasta oraz drogach wlotowych do miasta – ul. Warszawskiej i ul. Lubelskiej; położony bezpośrednio przy strefie śródmiejskiej miasta. Od wschodu i północy obszar sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się w strefie krajobrazu kulturowego, wskazanej do objęcia ochroną konserwatorską. Granicą obszaru od zachodu i południa są drogi główne miasta. Na całym obszarze w przeważającej części występuje zabudowa usługowo - magazynowa. Istniejące zagospodarowanie wymaga rehabilitacji, przekształceń i uporządkowania.

Powyższe uwarunkowania oraz położenie obszaru IV w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej miasta jednoznacznie wskazują na kierunek zagospodarowania i przeznaczenia terenów pod usługi centrotwórcze z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2 000 m<sup>2</sup>. W związku z położeniem obszaru IV przy głównych arteriach komunikacyjnych, u zbiegu dróg wlotowych do miasta oraz przy północnej obwodnicy śródmiejskiej a także w bezpośrednim sąsiedztwie strefy śródmiejskiej miasta na obszarze wyznacza się lokalizację parkingu strategicznego oraz dopuszcza się dominantę wysokościową.

Biorąc powyższe pod uwagę zostały wydzielone następujące tereny oznaczone symbolami:

- KS<sup>XXII</sup><sub>01</sub> – parkingu publicznego,
- KS<sup>XXII</sup><sub>02</sub> – parkingu strategicznego,
- C/UC<sup>X</sup><sub>01</sub> – usług centrotwórczych z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- wprowadzenia funkcji usług centrotwórczych,
- wprowadzenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- wyznaczenia lokalizacji parkingu strategicznego,
- zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz o wytyczne do planów miejscowych.

### **Obszar IX (osiedle Mieszka I)**

Obszar objęty opracowaniem, o powierzchni około 7,0 ha, jest terenem w części zainwestowanym i uzbrojonym, położonym bezpośrednio przy al. Rejtana.

Na obszarze obowiązuje MPZP Nr 24/7/2001 „Temida” w rejonie ul. Rejtana i gen. Kustronia w Rzeszowie (Dz. U. Woj. Podk. Nr 37, poz. 738 z dnia 8 lipca 2002 r.), w którym obszar wskazany jest pod lokalizację usług publicznych ponadlokalnych, co jest zgodne z dotychczas obowiązującymi kierunkami zawartymi w Studium. Plan w części został zrealizowany, ale w związku z nowymi potrzebami rozwoju społeczno – gospodarczego miasta oraz wnioskami o umożliwienie realizacji usług komercyjnych, zaistniała konieczność zmiany ustaleń prawa miejscowego na obszarze IX i dopuszczenia możliwości lokalizacji na tym obszarze usług centrotwórczych.

Zmiana planu miejscowego wymaga zmiany ustaleń obowiązującego Studium w zakresie funkcji terenu. Przez obszar prowadzi się drogę publiczną lokalną łączącą ul. Kustronia z al. Rejtana która została zaprojektowana w obowiązującym planie miejscowym.

Biorąc powyższe pod uwagę został wydzielony teren oznaczony symbolem:

- C<sup>XII</sup><sub>01</sub> – usług centrotwórczych.

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

- wprowadzenia funkcji usług centrotwórczych,
- układu komunikacyjnego drogi publicznej lokalnej,
- zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym parametry urbanistyczne oraz o wytyczne do planów miejscowych.

### **Sposób przeprowadzenia procedury i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Informacje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania zmiany studium**

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 18 grudnia. 2013 r., ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu zmiany.

W terminie wyznaczonym do składania wniosków, tj. od dnia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium do dnia 15 stycznia 2013 r. do opracowywanych 5 obszarów Zmiany Studium zostało złożonych 6 wniosków, i po terminie jeszcze 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 N 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX, część wniosków nie mogła być uwzględniona. Wnioski złożone po terminie pozostały bez rozpatrzenia.

Projekt Zmiany Nr 36/1/2013 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszarów: I, II, III, IV, IX, został sporządzony wraz



z prognozą oddziaływania ustaleń projektu zmiany Studium na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu Zmiany Studium.

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.

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 do 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 procedurze sporządzania Zmiany Studium, w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, został zapewniony udział społeczeństwa w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami 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.

Po wyczerpaniu procedury formalno-prawnej opracowania zmiany studium zasadnym jest przedstawienie projektu zmiany studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag, do uchwalenia Radzie Miasta Rzeszowa.