

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ

projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 roku - część A (Osiedle Przybyszówka - XVIII_A – Dworzysko).

Podstawą opracowania jest uchwała Nr VIII/131/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 roku.

W związku ze zmianą granic administracyjnych miasta i włączeniem w jego granice terenów z gmin sąsiednich, Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa składa się z pięciu części uchwalonych następującymi uchwałami:

- Uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 roku, z późniejszymi zmianami;
- Uchwałą Rady Gminy Świlcza Nr III/29/02 z dnia 30 grudnia 2002 roku w części dotyczącej sołectwa Przybyszówka;
- Uchwałą Rady Gminy Krasne Nr XVI/161/2000 z dnia 28 kwietnia 2000 roku, z późniejszymi zmianami, w części dotyczącej sołectw Załęże i Słocina;
- Uchwałą Rady Gminy Boguchwała Nr XXXIX/253/01 Rady Gminy Boguchwała z dnia 1 marca 2001 r. z późniejszymi zmianami w części dotyczącej sołectwa Zwięczyca;
- Uchwałą Rady Gminy Tyczyn Nr XXXVIII/290/02 Rady Miejskiej w Tyczynie z dnia 29 sierpnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w części dotyczącej sołectwa Biała.

Z uwagi na konieczność zachowania jednolitego charakteru dokumentu Studium sporządzone zmiany studium dla terenów przyłączonych do miasta, będą posiadały charakter jednolity z dokumentem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w granicach sprzed 1 stycznia 2006 roku, z późniejszymi zmianami.

Równocześnie z uwagi na wejście w życie nowych przepisów, zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, w tym dla terenu objętego zmianą nr 18/4/2007, która dotyczy części północnej dawnego sołectwa Przybyszówka (obecnie Osiedle Przybyszówka), zostają oznaczone symbolami wyróżniającymi poszczególne osiedla.

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

Obszar Osiedla Przybyszówka zostaje oznaczony zgodnie z systematyką przyjętą Uchwałą Nr XXXVI/47/92 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 czerwca 1992 r. cyfrą rzymską XVIII, a w jego ramach wyodrębnia się część północną XVIII_A – Dworzysko.

Granice opracowania:

- południową granicę opracowania stanowi ul. Krakowska i granica miasta Rzeszowa przed 1 stycznia 2007 r.,
- pozostałe granice opracowania pokrywają się z aktualnymi granicami miasta.

Na każdym załączniku graficznym teren objęty zmianą został oznaczony kolorem żółtym, czerwonym lub pomarańczowym, a przedmiot zmiany oznaczono w legendzie kolorem zielonym. Natomiast w każdym załączniku tekstowym wprowadzone zmiany wyszczególniono kolorem czerwonym oraz oznaczono nawiasem z indeksem 18 – numerem zmiany Studium.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza uchwalonego 30 grudnia 2002 r. m.in. dla terenu sołectwa Przybyszówka, w granicach obszaru włączonego od dnia 1 stycznia 2007 r. do miasta Rzeszowa, określono główny kierunek zagospodarowania jako rolno lub rolno – osadniczy.

Przyjęty w Studium Gminy Świlcza kierunek zagospodarowania dla obszaru objętego zmianą Studium Nr 18/4/2007 nie uwzględniał potrzeb rozwojowych miasta Rzeszowa w zakresie nowych terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne wraz z infrastrukturą społeczną i techniczną oraz terenów produkcyjnych i usługowych.

W opracowanej zmianie Studium Rzeszowa dla Osiedla Przybyszówka w części XVIII_A – Dworzysko określono jako główne kierunki zagospodarowania: zabudowę produkcyjno-usługową oraz mieszkaniowo-usługową jedno i wielorodzinną. Ponadto zasadniczym kierunkiem rozwoju jest rozbudowa układu komunikacyjnego w powiązaniu z istniejącym i projektowanym przebiegiem dróg na terenie Gminy Świlcza i Miasta Rzeszowa. Ustalenia zawarte w zmianie Studium mają na celu integrację funkcjonalno-przestrzenną terenów przyłączonych do miasta.

W związku z powyższym rozwiązania przyjęte w zmianie Studium Nr 18/4/2007 dla Osiedla Przybyszówka w części XVIII_A – Dworzysko są zasadne ze względu na:

- potrzebę kontynuacji rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i układów komunikacyjnych w powiązaniu z terenami przyległymi,
- konieczność zabezpieczenia terenów pod realizację budownictwa mieszkaniowego jedno i wielorodzinnego, oraz terenów dla potrzeb rozwoju usług publicznych i komercyjnych oraz ogólnodostępnych, wielofunkcyjnych obszarów przestrzeni publicznych,
- potrzebę dostosowania intensywności zainwestowania do nowych potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- potrzebę wykształcenia spójnej struktury urbanistycznej,
- potrzebę zabezpieczenia terenów zieleni w oparciu o naturalny system przyrodniczy i warunki ukształtowania terenu.

Zmiana Studium pozwoli na harmonijny rozwój terenów mieszkaniowych i usługowych z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i ochroni obszary przed chaotycznym zagospodarowaniem.

W zmianie Studium uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z (zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – załączniki graficzne nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, załączniki tekstowe nr: 50, 58, 59, 60, 61;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – załączniki graficzne nr: 31, 32, załączniki tekstowe nr: 58, 59, 60, 61, 62;

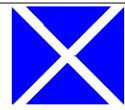
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 11, 13, 14, 15, 19, 20, 21, załączniki tekstowe nr: 66, 67, 68, 69, 70, 73;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – załączniki graficzne nr: 12, 16, 17, 18, załączniki tekstowe nr: 66, 67, 71, 72;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia – załączniki graficzne nr: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, załączniki tekstowe nr: 75, 76;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia – nie występują;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy - załącznik graficzny nr 7, załącznik tekstowy nr 62;
- 8) stanu prawnego gruntów – załącznik graficzny nr 22, załącznik tekstowy nr 74;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – załącznik graficzny nr 11, załącznik tekstowy nr 66;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - nie występują;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych – załączniki graficzne nr: 11, 13, 14, 15, załączniki tekstowe nr: 67, 68, 69, 70;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występują;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami – załączniki graficzne nr: 6, 8, 9, 10, załączniki tekstowe 61, 63, 64, 65;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – załącznik graficzny nr 33A, załącznik tekstowy nr 78.

W zmianie Studium określono (zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.):

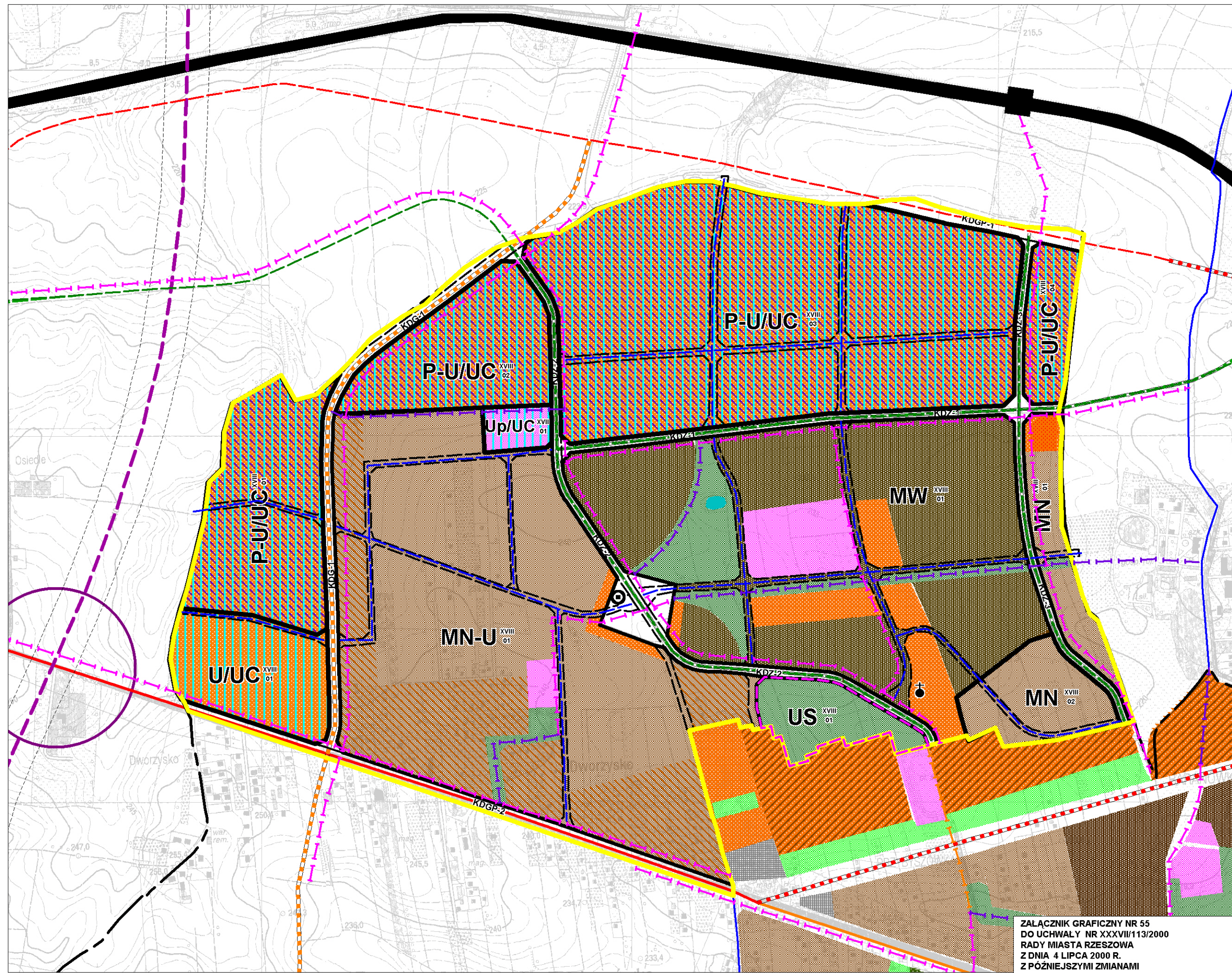
- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów – załączniki graficzne nr: 40, 43, 44, 52, załączniki tekstowe nr: 84, 85, 86, 87, 88, 89, 94;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy – załącznik graficzny nr 55, załącznik tekstowy 96;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – załączniki graficzne nr: 34, 35, 36, 37, załączniki tekstowe nr: 79, 80, 81, 82;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – załączniki graficzne nr: 37, 38, załączniki tekstowe 82, 83;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – załączniki graficzne nr: 45, 46, 47, 48, 49, załączniki tekstowe nr: 90, 91;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym – załączniki graficzne nr: 55, 56, załącznik tekstowy nr 96;
- 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 ustawy – załącznik graficzny nr 51, załącznik tekstowy nr 93;
- 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 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej – załącznik graficzny nr 97, załącznik tekstowy nr 98;
- 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 – załącznik graficzny nr 50, załącznik tekstowy nr 92;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – załącznik graficzny nr 39, załącznik tekstowy nr 84;
 - 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi osuwania się mas ziemnych – nie dotyczy;
 - 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – nie dotyczy;
 - 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 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) – nie dotyczy;
 - 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji – załączniki graficzne nr: 41, 42, załączniki tekstowe nr 86, 87;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – nie dotyczy;
 - 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie - kierunki rozwoju turystyki, rekreacji, sportu – załączniki graficzne nr: 53, 54, załącznik tekstowy 95.

Reasumując zmiana Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 roku, ma na celu umożliwienie zagospodarowania nowych terenów inwestycyjnych pod produkcję i usługi oraz budownictwo mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą społeczną i techniczną, tym samym włączenie odrębnej jednostki osadniczej w system urbanistyczny, komunikacyjny i infrastrukturalny miasta.



PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA



ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 55
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/113/2000
RADY MIASTA RZESZÓWA
Z DNIA 4 LIPCA 2000 R.
Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

- OBZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM NR 18/4/2007 W CZĘŚCI A**
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - CENTRUM - USŁUGI CENTROWORCZE:
 - PUBLICZNE LOKALNE I PONADLOKALNE
 - KOMERCYJNE
 - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
 - USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE
 - USŁUGI PONADLOKALNE
 - USŁUGI KOMERCYJNE, DOPUSZCZENIE USŁUG PUBLICZNYCH DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA POZAROLNICZA
 - USŁUGI PUBLICZNE LUB KOMERCYJNE: REKREACJA, TURYSTYKA, SPORT W ZIELENI URZĄDZONEJ
 - PRZEMYSŁ, USŁUGI PRODUKCYJNE, USŁUGI KOMUNALNE
 - ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA: PRZEMYSŁOWA - USŁUGOWA
 - ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA: MIESZKANIOWA (ZABUDOWA JEDNORODZINNA) - USŁUGOWA
 - ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA: MIESZKANIOWA (ZABUDOWA WIELORODZINNA) - USŁUGOWA
 - PRZEZNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE: ZIELEŃ URZĄDZONA LUB USŁUGI PONADLOKALNE ZWIĄZANE Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
 - PRZEZNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE: OGRODY DZIAŁKOWE LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
 - PRZEZNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE: ZIELEŃ URZĄDZONA LUB USŁUGI KOMERCYJNE ZWIĄZANE Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
 - PRZEZNACZENIE TERENU POD USŁUGI KOMERCYJNE UZUPEŁNIAJĄCO USŁUGI KOMUNIKACJI
 - ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA: USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE - USŁUGI PUBLICZNE PONADLOKALNE
 - ZIELEŃ URZĄDZONA / UZUPEŁNIAJĄCO PARKINGI:
 - CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
 - PARKI DZIELNICOWE
 - OGRODY DZIAŁKOWE
 - ZIELEŃ NIEURZĄDZONA UZUPEŁNIAJĄCO PARKINGI
 - OGRODY DZIAŁKOWE ISTNIEJĄCE - DOCELOWO: ZIELEŃ PARKOWA I USŁUGI KOMERCYJNE
 - KOLEJ
 - PARKINGI, DWORCE PKS I PKP, BAZY MPK UZUPEŁNIAJĄCO USŁUGI KOMERCYJNE
 - OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M KW
 - OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M KW
 - LASY
 - CMENTARZE
 - REZERWAT PRZYRODY
 - KŁADKI PIESZE
 - PROM
 - TERENY SPECJALNE, INFRASTRUKTURY WODNO - SANITARNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ
- ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE**
- WARIANTOWE PRZEBIEGI TRAS
 - ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - ULICE GŁÓWNE
 - ULICE ZBIORCZE
 - WAZNIEJSZE ULICE LOKALNE
 - POZOSTALE ULICE LOKALNE I ULICE DOJAZDOWE
 - ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE
- PROPONOWANE / ALTERNATYWNE**
- ŚCIEŻKI ROWEROWE WZDŁUŻ TRAS KOMUNIKACYJNYCH
 - ŚCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE W ZIELENI
 - ŚCIEŻKI PIESZE
- GŁÓWNY PROJEKTANT STUDIUM:
mgr inż. arch. Anna Rainczuk
OPRACOWANIE MERYTORYCZNE:
mgr inż. arch. Gabriela Goluch