

Zarządzenie Nr VII/1244/2017
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 14 lipca 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta
Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny
południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka – część I

Działając na podstawie art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073) oraz 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 2016 r., poz. 353, z późn. zm.)

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje

§1

Nie uwzględnia się uwag, które wniosła do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 12 września 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant”, ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów, dotyczących obszarów oznaczonych w projekcie zmiany Studium symbolami: ZI02^{XVIII B}, U01^{XVIII B} i U02^{XVIII B} oraz mapy, na której został sporządzony projekt zmiany Studium.

§2

Nie uwzględnia się uwag, które wniesli do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 18 września 2014 r.,

Osiek i , dotyczących obszarów oznaczonych w projekcie zmiany Studium symbolami: U/UC06^{XVIII B} i U02^{XVIII B}.

§3

Nie uwzględnia się uwag, które wniesli do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 18 września 2014 r., państwo 35-504 Rzeszów, dotyczących obszaru oznaczonego w projekcie zmiany Studium symbolem U01^{XVIII B} w granicach działki o nr ewid. 3570/7 obr. 222.

§4

Nie uwzględnia się uwag, które wniesli do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 19 września 2014 r., 05-604 Jasieniec, popartych przez Radę Osiedla Przybyszówka, dotyczących obszaru oznaczonego w projekcie zmiany Studium symbolem KDG^{XVIII B} (przedłużenie ul. Bł. Karoliny) i ZI06^{XVIII B} w granicach działki o nr ewid. 5719/4 obr. 222.

§5

Nie uwzględnia się uwag, które wniósł do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 17 września 2014 r.,

dotyczących obszaru oznaczonego w projekcie zmiany Studium symbolem P-U/UC05^{XVIII B}, w granicach działki o nr ewid. 5743 obr. 222.

§6

Nie uwzględnia się uwag, które wniosła do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 17 września 2014 r.,

dotyczących obszaru oznaczonego w projekcie zmiany Studium symbolem P-U/UC05^{XVIII B}, w granicach działki o nr ewid. 5743 obr. 222.

§7

Nie uwzględnia się uwag, które wniósł do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 18 września 2014 r.,

dotyczących obszarów oznaczonych symbolami ZI04^{XVIII B}, KDG^{XVIII B} oraz przebiegu ścieżki rowerowej w granicach działki o nr ewid. 3731 obr. 222.

§8

Uwzględnia się w części uwagi, które wniosła do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 9 września 2014 r., Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Rzeszowie, ul. Asnyka 7, 35-001 Rzeszów, reprezentowana przez Z-cę Dyrektora pana Jerzego Borcza, dotyczące obszarów oznaczonych symbolami U/ZP01^{XVIII B}, U12^{XVIII B}.

§9

Nie uwzględnia się uwag, które wnieśli do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 19 września 2014 r.,

35-309 Rzeszów, dotyczących rozwiązań komunikacyjnych w rejonie ul. Pańskiej i drogi głównej KDG^{XVIII B} (przedłużenie ul. Bł. Karoliny).

§10

Uwzględnia się w części uwagi, które wniosła do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, na piśmie w dniu 18 września 2014 r., Rada Osiedla Nr XXIV, im. Franciszka Kotuli w Rzeszowie, ul. Odrzykońska 4, 35-505 Rzeszów, dotyczące obszarów oznaczonych symbolami U/ZP01^{XVIII B} i U12^{XVIII B}.

§11

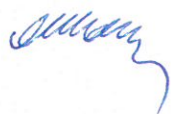
Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag zawiera uzasadnienie do niniejszego Zarządzenia.

§12

Pozostałe uwagi złożone do projektu zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka, nie rozpatrzone niniejszym zarządzeniem, zostaną rozpatrzone odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa.

§13

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR


mgr inż. arch. Anna Raińczuk


mgr Agnieszka Witalac


RADCA PRAWNY
Rz. 616

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Marek Ustrobiński

PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA


Tomasz Ferenc

Uzasadnienie
do Zarządzenia Nr VII/1244/2017 Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 14 lipca 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B,
tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka – część I

Obszar objęty projektem zmiany Nr 18/4/2007 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla terenu przyłączonego do Rzeszowa z dniem 1 stycznia 2007 r. – część B, tereny południowo-wschodnie Osiedla Przybyszówka (zmiany Studium), który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 380 ha i stanowi część obszaru, dla którego przystąpiono do opracowania zmiany Studium na podstawie uchwały Nr VIII/131/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2007 r.

Zmiana Studium w części B obejmuje obszar ograniczony: od północy ul. Dębicką, od zachodu terenem realizowanej drogi ekspresowej S19, od wschodu granicą z osiedlami Kotuli i Staroniwa i od południa granicą administracyjną z gminą Boguchwała.

Procedura formalno-prawna zmiany Studium została przeprowadzona zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz.1073), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

Projekt zmiany Studium został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem osoby posiadającej stosowne uprawnienia.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium w dniu 17 kwietnia 2007 r., w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 dni, od daty ogłoszenia, tj. do dnia 10 maja 2007 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu zmiany Studium. W wyznaczonym terminie wpłynęło trzy wnioski, które zostały rozpatrzone pozytywnie na etapie przedprojektowym.

Pierwsze posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania projektu zmiany Studium, odbyło się w dniu 25 kwietnia 2013 r. Komisja wniosła uwagę aby udokumentować prawidłowość rozwiązań dotyczących odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych. Po przedstawieniu wyników analiz uzasadniających przyjęte rozwiązania planistyczne, MKU-A w dniu 11 czerwca 2013 r. pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany studium bez uwag.

Projekt zaopiniowano i uzgodniono w październiku 2013 r. przez właściwe organy i instytucje. W lipcu 2014 r. ponownie uzgodniono i zaopiniowano projekt zmiany studium, w związku ze zmianami wprowadzonymi do projektu w wyniku uwag wniesionych przez organy opiniujące oraz korekt własnych, których zakres nie wpłynął istotnie na zmianę kierunków zagospodarowania.

Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 lipca do 29 sierpnia 2014 r. W dniu 12 sierpnia 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium.

Do projektu zmiany studium, w terminie przewidzianym ustawą, tj. w czasie do dnia 19 września 2014 r. wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych w projekcie zmiany Studium rozwiązań. Uwagi złożyli:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant”, ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów, pismem z dnia 10 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 12 września 2014 r. oraz pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
2. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
3. pismem z dnia 12 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 12 września 2014 r.,
4. pismem z dnia 15 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 19 września 2014 r.,
5. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
6. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 17 września 2014 r.,
7. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
8. państwo poparte przez Radę Osiedla Przybyszówka, pismem z dnia 12 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 19 września 2014 r.,
9. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 17 września 2014 r.,
10. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 17 września 2014 r.,
11. pismem z dnia 2 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 2 września 2014 r.,
12. pismem z dnia 10 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 12 września 2014 r. oraz pismem z dnia 18 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 19 września 2014 r.,
13. państwo pismem z dnia 10 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 16 września 2014 r.,
14. państwo, pismami, które wpłynęły w dniach 14 i 25 sierpnia 2014 r.,
15. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
16. pismem z dnia 15 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
17. pismem z dnia 18 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 19 września 2014 r.,
18. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
19. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Rzeszowie, ul. Asnyka 7, 35-001 Rzeszów, reprezentowana przez Z-cę Dyrektora pana Jerzego Borcza, pismem z dnia 9 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 9 września 2014 r.,
20. pismem z dnia 11 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 15 września 2014 r.,
21. pismem z dnia 8 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 15 września 2014 r.,

22. pismem z dnia 11 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 12 września 2014 r.,
23. pismem z dnia 11 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 12 września 2014 r.,
24. pismem z dnia 8 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 15 września 2014 r.,
25. które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.,
26. pismem z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 17 września 2014 r.,
27. pismem z dnia 8 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 15 września 2014 r.,
28. pismem z dnia 8 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 15 września 2014 r.,
29. pismem z dnia 18 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 19 września 2014 r.,
30. pismem z dnia 8 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 15 września 2014 r.,
31. pismem z dnia 16 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 19 września 2014 r.,
32. Rada Osiedla Nr XXIV, im. Franciszka Kotuli w Rzeszowie, ul. Odrzykońska 4, 35-505 Rzeszów, z dnia 17 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 18 września 2014 r.

Uwagi:

- 1) państwa zawarte w piśmie z dnia 18 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 26 września 2014 r.,
- 2) pani zawarte w piśmie z dnia 29 września 2014 r., które wpłynęło w dniu 29 września 2014 r.,
 - jako złożone po terminie nie podlegają rozpatrzeniu.

W związku ze złożonymi przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa uwagami do projektu zmiany Studium, dotyczącymi kierunków zagospodarowania terenów stanowiących własność Skarbu Państwa, prowadzone były negocjacje, dotyczące przekazania na cele publiczne, na rzecz Miasta Rzeszowa, części terenów Skarbu Państwa. Wstrzymało to procedurę rozpatrzenia uwag.

Następnie rozpatrzenie uwag zawieszono ze względu na zmianę przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzoną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, z których wynika obowiązek poszerzenia zakresu zmiany Studium, co z kolei ma wpływ na rozpatrzenie uwag.

Z przeprowadzonych analiz, w tym bilansu terenów nowej zabudowy, wynika konieczność zmiany projektu zmiany Studium w zakresie dotyczącym w szczególności wyznaczania nowych terenów budowlanych. W związku z powyższym należało wyłączyć czasowo z procedowania część terenów objętych projektem zmiany Studium.

Rozpatrzeniu podlegają uwagi dotyczące części I zmiany Nr 18/4/2007 Studium, obejmującej teren o powierzchni około 77,09 ha.

Pozostałe, nierozpatrzone uwagi, złożone do projektu zmiany Studium, zostaną rozpatrzone odrębnym zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa, w ramach procedury sporządzenia pozostałej części zmiany Studium.

Ogólne uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia wniesionych 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jego zmiany, wynika z art. 3 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073).

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

Zgodnie z 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, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 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;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 ww. ustawy).

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Szczegółowy zakres sporządzenia studium określa art. 10 ww. ustawy .

Zgodnie z art. 12 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest studium uchwalane (art. 27 ww. ustawy).

Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Organ opracowujący projekt studium (lub zmiany studium) sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 46 i art. 51 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 2016 r. poz. 353, z późn. zm.).

Szczegółowe uzasadnienie faktyczne i prawne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant”, ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów

- obszary, których dotyczą uwagi zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolami: ZI02^{XVIII B}, U01^{XVIII B} i U02^{XVIII B};
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant”, wnosi aby w granicach działek Spółdzielni na obszarach ZI02^{XVIII B} i U01^{XVIII B} przewidzieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, dla obszaru U02^{XVIII B} – zapewnić dostępność komunikacyjną z ul. Bł. Karoliny oraz z drogi oznaczonej symbolem KDG;

- ponadto podnosi, że projekt zmiany „Studium” został sporządzony na nieaktualnej i nie zeskalowanej mapie;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

▪ Dla obszarów, oznaczonych na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem ZI, w tym dla obszaru ZI02^{XVIII B}, ustalono kierunek zagospodarowania pod ogólnodostępne (publiczne) ciągi zieleni, wydzielone wzdłuż dróg publicznych głównych; dopuszczono na nich zagospodarowanie o charakterze uzupełniającym, w tym ścieżki piesze, drogi rowerowe, parkingi i garaże. Zgodnie z projektem zmiany Studium teren ten pełnić ma funkcje izolacyjne, oddzielając tereny mieszkaniowe od głównych tras komunikacji miejskiej, o dużym natężeniu ruchu.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalone w nim wartości dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym sposobie użytkowania, należy uwzględniać przy planowaniu nowego zagospodarowania terenów.

Klimat akustyczny ma decydujący wpływ na jakość środowiska. Droga główna jest drogą, w obszarze której przewiduje się znaczne natężenie ruchu pojazdów, co wiąże się z emisją hałasu komunikacyjnego. Problemy jakie powoduje ruch drogowy to również zagrożenie zdrowia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W związku z powyższym lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wysokich klas jest niewłaściwa, z punktu widzenia ład przestrzennego.

W związku z powyższym na etapie opracowywania projektu zmiany Studium, przewidziano rozwiązania, które mają zapobiec konfliktom przestrzennym.

Zagospodarowanie terenów wzdłuż dróg głównych zielenią izolacyjną o odpowiedniej szerokości i zwartej, zróżnicowanej gatunkowo roślinności, ograniczy w sposób efektywny uciążliwości związane z jej użytkowaniem i będzie miało istotny wpływ na jakość powietrza – drzewa i krzewy zatrzymują zanieczyszczenia gromadzące się w powietrzu (emitowane w spalinach samochodowych) emitując jednocześnie tlen, redukują poziom hałasu, a tym samym przyczyniają się do „wyciszenia” drogi.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

▪ Dla obszaru oznaczonego na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem U01^{XVIII B}, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi publiczne ponadlokalne lub lokalne.

Przedmiotowy obszar, o powierzchni około 3,1 ha, położony jest w punkcie węzłowym miasta, przy skrzyżowaniu dwóch dróg głównych, prowadzących ruch od drogi krajowej - ul. Krakowskiej (i strefy ekonomicznej Rzeszów Dworzysko) do drogi wojewódzkiej „południowej” (układ projektowany). Teren wyeksponowany jest w otoczeniu z uwagi na położenie na lokalnym wzniesieniu, predysponowany do lokalizacji dominanty przestrzennej. Ze względu na powyższe uwarunkowania jest to obszar, który powinien zostać zagospodarowany ze szczególną dbałością pod inwestycje wyższej rangi, co zagwarantuje powstanie obiektów o wysokich walorach architektonicznych. W związku z powyższym przewiduje się na tym obszarze lokalizację usług: kultury, nauki, oświaty, turystyki, obsługi biznesu, sakralne, z dopuszczeniem uzupełniająco funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych.

Ponadto, ze względu na swoje położenie przy skrzyżowaniu dróg głównych, obszar U01^{XVIII B} nie jest korzystny dla zabudowy mieszkaniowej, co uzasadniono powyżej.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

▪ Studium jest dokumentem, w którym, stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się kierunki rozwoju systemów komunikacji. Zgodnie z przywołanym przepisem w projekcie zmiany Studium określono kierunki rozwoju systemów komunikacji na terenie osiedla – części południowo-wschodniej, jako części układu komunikacyjnego miasta, w spójności z obowiązującym dokumentem Studium Miasta Rzeszowa.

Zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz.124), w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego określa się warunki połączeń dróg, dopuszczalne odstępki między węzłami lub skrzyżowaniami oraz warunki stosowania zjazdów na drogach publicznych, które to przepisy obowiązują przy projektowaniu nowych układów komunikacyjnych.

Wg ww. przepisów (pkt 4) droga klasy G powinna posiadać powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z ww. przepisami. Do poszczególnych obszarów, położonych w sąsiedztwie dróg głównych zapewniono dostępność komunikacyjną poprzez drogi niższych klas.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

▪ Stosownie do wymogów § 5 ust. 1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali od 1:5 000 do 1:25 000 - w skali 1:10 000.

Prace projektowe na projektem zmiany Studium rozpoczęto z wykorzystaniem aktualnej, dostępnej wówczas mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Powyższe pozostaje bez wpływu na ustalenia projektu zmiany Studium ponieważ sporządzany dokument nie opiera się wyłącznie o treść tej mapy, lecz sporządzany jest na podstawie analizy istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania terenów. Na dzień dzisiejszy dostępna jest uaktualniona wersja mapy, która zostanie wykorzystana w dalszych pracach nad projektem.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego skali mapy podkreślić należy, że Spółdzielnia Projektant otrzymała projekt zmiany Studium w wersji elektronicznej, w tym rysunek struktury funkcjonalno-przestrzennej (zał. Nr 55), co pozwala na odpowiednie przeskalowanie mapy. Mapa topograficzna posiada ośnię, która stanowi punkt odniesienia do przeskalowania mapy. Ponadto należy zaznaczyć, że w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, jak również w okresie składania uwag pracownicy Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, w którym udostępniony został do wglądu projekt zmiany Studium, udzielali informacji i wyjaśnień dotyczących tego projektu i nie złożono zastrzeżeń dotyczących problemów w zakresie otrzymanych materiałów. Dokument wyłożony w siedzibie organu sporządzającego projekt zmiany Studium posiada skalę właściwą dla tego typu dokumentów, tj. 1 : 10 000, co jest zgodne z ww. rozporządzeniem.

2. Uwagi

- obszary, których dotyczą uwagi zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolami: U/UC06^{XVIII B} i U02^{XVIII B};
- składający uwagi wnoszą aby: dla obszaru U02^{XVIII B} przewidzieć dostępność komunikacyjną z ul. Bł. Karoliny, na działki nr 3702/1, 3691, 3690/4 obr. 222 oraz z drogi oznaczonej symbolem KDG^{XVIII B} (prostopadłej do ul. Bł. Karoliny) do działek nr 3675/4 i 3689/1 obr. 222; na obszarze U/UC06^{XVIII B} przewidzieć usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przewidzieć dostępność komunikacyjną do całego obszaru U/UC06^{XVIII B} przez działkę nr 3621/5, obr. 222 z ewentualnym uwzględnieniem pasa wyłączania i włączania do ruchu lub przez działki nr 3624/6 i 3701/5 obr. 222; (do złożonej uwagi załączono załącznik graficzny z oznaczeniem proponowanych wjazdów.);
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Studium jest dokumentem, w którym, stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się kierunki rozwoju systemów komunikacji. Zgodnie z przywołanym przepisem w projekcie zmiany Studium określono kierunki rozwoju systemów komunikacji na terenie osiedla – części południowo-wschodniej, jako części układu komunikacyjnego miasta, w spójności z obowiązującym dokumentem Studium Miasta Rzeszowa.

Szczegółowy sposób ustalania obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów zabudowy i działek budowlanych określony zostanie w planie miejscowym.

Niezależnie od powyższego należy wyjaśnić, że zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz.124), w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego określa się warunki połączeń dróg, dopuszczalne odstępstwa między węzłami lub skrzyżowaniami oraz warunki stosowania zjazdów na drogach publicznych, które to przepisy obowiązują przy projektowaniu nowych układów komunikacyjnych.

Wg ww. przepisów (pkt 4) droga klasy G powinna posiadać powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Projekt zmiany Studium został sporządzony zgodnie z ww. przepisami. Do poszczególnych obszarów, położonych w sąsiedztwie dróg głównych zapewniono dostępność komunikacyjną poprzez drogi niższych klas.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

▪ Dla obszaru oznaczonego, na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem UC06^{XVIII B}, ustalono kierunek zagospodarowania pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; dopuszczono uzupełniająco: usługi oświaty, zdrowia, bankowe, pocztowe, drobnego rzemiosła, gastronomii, turystyki. Na ww. obszarze nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej, dla której planowane usługi wielkopowierzchniowej stanowią uciążliwość. Zabudowę mieszkaniową przewidziano na terenach sąsiednich. Została ona zaprojektowana w terenach dogodnych do jej lokalizacji ze względu na

występujące uwarunkowania fizjograficzne, z uwzględnieniem kontynuacji istniejącego zagospodarowania i położenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla, z uwzględnieniem m. in. dostępności do usług publicznych.

W stanie istniejącym jest to obszar rolny, niezabudowany. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej osiedla Przybyszówka (planowanej) obszar ten położony jest, w punkcie węzłowym miasta, przy skrzyżowaniu dróg głównych.

Koncentracja zabudowy usługowej i produkcyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacji – dróg głównych i zbiorczych jest związana ze specyfiką funkcjonowania tego typu zagospodarowania, które wymaga dobrego skomunikowania z miejskim i zewnętrznym układem drogowym oraz obsługi w układzie bezkolizyjnym w stosunku do funkcji mieszkaniowych. Obszar osiedla nie może posiadać monofunkcyjnej struktury i wymaga lokalizacji różnorodnych funkcji wzajemnie się uzupełniających i dopełniających, w tym zapewniających miejsca pracy mieszkańcom.

Ze względu na swoje położenie obszar UC06^{XVIII B} nie jest korzystny dla zabudowy mieszkaniowej z uwagi na uciążliwości związane z użytkowaniem dróg głównych.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalone w nim wartości dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym sposobie użytkowania, należy uwzględnić przy planowaniu nowego zagospodarowania terenów.

Klimat akustyczny ma decydujący wpływ na jakość środowiska. Droga główna jest drogą, w obszarze której przewiduje się znaczne natężenie ruchu pojazdów, co wiąże się z emisją hałasu komunikacyjnego. Problemy jakie powoduje ruch drogowy to również zagrożenie zdrowia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W związku z powyższym lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wysokich klas jest niewłaściwa, z punktu widzenia ładunku przestrzennego.

W związku z powyższym na etapie opracowywania projektu zmiany Studium, przewidziano rozwiązania, które mają zapobiec konfliktom przestrzennym.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

3. Uwagi

- Obszar, którego dotyczą uwagi został oznaczony na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolem U01^{XVIII B};
- składający uwagę wnoszą o zmianę ustalenia dla ww. obszaru, w granicach którego położona jest ich działka o nr ewid. zabudowy usług publicznych lokalnych lub ponadlokalnych na usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych oraz pod działalność gospodarczą pozarolniczą;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Dla obszaru oznaczonego na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem U01^{XVIII B}, ustalono kierunek zagospodarowania pod usługi publiczne ponadlokalne lub lokalne.

Przedmiotowy obszar, o powierzchni ponad 3 ha, położony jest w punkcie węzłowym miasta, przy skrzyżowaniu dwóch dróg głównych, prowadzących ruch od drogi krajowej - ul. Krakowskiej (i strefy ekonomicznej Rzeszów Dworzysko) do drogi wojewódzkiej „południowej” (układ projektowany). Teren wyeksponowany jest w otoczeniu z uwagi na położenie na lokalnym wzniesieniu, predysponowany do lokalizacji dominanty przestrzennej. Ze względu na powyższe uwarunkowania jest to obszar, który powinien zostać zagospodarowany ze szczególną dbałością pod inwestycje wyższej rangi, co zagwarantuje powstanie obiektów o wysokich walorach

architektonicznych. Obszar powinien zostać zagospodarowany kompleksowo, co wyklucza indywidualną zabudowę poszczególnych niewielkich działek, o niewielkich parametrach. W związku z powyższym przewiduje się na tym obszarze lokalizację usług: kultury, nauki, oświaty, turystyki, obsługi biznesu, sakralne, z dopuszczeniem uzupełniająco funkcji mieszkaniowej i usług komercyjnych.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

4. Uwagi państwa

poparte przez Radę Osiedla Przybyszówka:

- obszary, których dotyczą uwagi zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolami: KDG^{XVIII B} (przedłużenie ul. Bł. Karoliny) i ZI06^{XVIII B};
- składający uwagę wnoszą o przeznaczenie działki nr 5719/4 obr. 222 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i przesunięcie projektowanej drogi głównej przebiegającej przez środek działki, w pobliże granicy z budynkiem OUG w Krośnie, na obszarze oznaczonym symbolem P-U/UC05^{XVIII B};
- informują, że w dniu 25 sierpnia 2014 r. otrzymali decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Studium jest dokumentem, w którym stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się kierunki rozwoju systemów komunikacji. Zgodnie z przywołanym przepisem, w projekcie zmiany Studium, określono kierunki rozwoju systemów komunikacji na terenie osiedla Przybyszówka – części południowo-wschodniej, jako części układu komunikacyjnego miasta, w spójności z obowiązującym dokumentem Studium Miasta Rzeszowa.

Rezerwa terenu pod projektowaną drogę główną jest niezbędna dla zapewnienia ciągłości układu komunikacyjnego obszaru funkcjonalnego miasta Rzeszowa. Ciąg ten umożliwi rozwój i obsługę komunikacyjną obszaru położonego po zachodniej stronie drogi ekspresowej, na terenie miasta Rzeszowa i sąsiednich gmin.

Istniejące drogi posiadają niskie parametry techniczne i są obciążone już obecnie znacznym ruchem samochodowym. Przy spodziewanym dalszym wzroście ruchu samochodowego i planowanym rozwoju zabudowy, w tym rejonie miasta, konieczne jest zaplanowanie przyszłego układu komunikacyjnego. W układzie tym niezbędna jest droga główna zapewniająca odpowiednie powiązania i dostateczną przepustowość ruchu.

Trasa drogi została wyznaczona w granicach zmiany Studium jako kontynuacja przebiegu tej drogi od węzła na przedłużeniu ul. Bł. Karoliny do granicy opracowania – terenu zarezerwowanego pod przebieg drogi ekspresowej S-19. Stosownie do ustaleń projektu zmiany Studium przebieg drogi nie jest ściśle określony i może być korygowany na etapie opracowania projektu planu miejscowego.

Na dzień dzisiejszy zmieniły się uwarunkowania dotyczące przebiegu projektowanej drogi głównej, w związku z przekroczeniem drogi ekspresowej S-19. W ramach obustronnych porozumień Prezydenta Miasta Rzeszowa, działającego przez Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Rzeszowie ustalono jako korzystniejszy, przebieg drogi głównej nad drogą ekspresową S-19 a nie pod tą drogą, jak w projekcie zmiany Studium, co spowoduje jej przesunięcie w kierunku północnym. (protokół ze spotkania w dniu 23 października 2014 r.) Zakres przesunięcia nie jest przesądzony.

Ponadto bezpośrednio przy drodze głównej nie przewiduje się możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej ze względu na uciążliwości związane z jej użytkowaniem.

▪ Dla obszarów, oznaczonych na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem ZI, w tym dla obszaru ZI06^{XVIII B}, ustalono kierunek zagospodarowania pod ogólnodostępne (publiczne) ciągi zieleni, wydzielone wzdłuż dróg publicznych głównych; dopuszczono na nich zagospodarowanie o charakterze uzupełniającym, w tym ścieżki piesze, drogi rowerowe, parkingi i garaże. Zgodnie z projektem zmiany Studium teren ten pełnić ma funkcje izolacyjne, oddzielając tereny mieszkaniowe od głównych tras komunikacji miejskiej, o dużym natężeniu ruchu.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalone w nim wartości dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym sposobie użytkowania, należy uwzględnić przy planowaniu nowego zagospodarowania terenów.

Klimat akustyczny ma decydujący wpływ na jakość środowiska. Droga główna jest drogą, w obszarze której przewiduje się znaczne natężenie ruchu pojazdów, co wiąże się z emisją hałasu komunikacyjnego. Problemy jakie powoduje ruch drogowy to również zagrożenie zdrowia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W związku z powyższym lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wysokich klas jest niewłaściwa, z punktu widzenia ładu przestrzennego.

W związku z powyższym na etapie opracowywania projektu zmiany Studium, przewidziano rozwiązania, które mają zapobiec konfliktom przestrzennym.

Zagospodarowanie terenów wzdłuż dróg głównych zielenią izolacyjną o odpowiedniej szerokości i zwartej, zróżnicowanej gatunkowo roślinności, ograniczy w sposób efektywny uciążliwości związane z jej użytkowaniem i będzie miało istotny wpływ na jakość powietrza – drzewa i krzewy zatrzymują zanieczyszczenia gromadzące się w powietrzu (emitowane w spalinach samochodowych) emitując jednocześnie tlen, redukują poziom hałasu, a tym samym przyczyniają się do „wyciszenia” drogi.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

5. Uwagi

- obszar, którego dotyczą uwagi został oznaczony na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolem P-U/UC05^{XVIII B};
- składający uwagę nie wyraża zgody na zagospodarowanie działki nr 5743 obr. 222, położonej w obszarze P-U/UC05^{XVIII B}, pod zabudowę produkcyjno-usługową, w tym lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m²; jako współwłaściciel działki wnosi o przeznaczenie jej pod działki budowlane dla dzieci;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Dla obszaru oznaczonego na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem P-U/UC05^{XVIII B}, w którym położona jest działka nr ewid. 5743, ustalono kierunek zagospodarowania pod zabudowę produkcyjną i usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Jest to obszar zabudowy brutto, na którym może być prowadzona działalność produkcyjna nie zaliczona do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wg projektu Studium, obszar położony jest bezpośrednio przy planowanych głównych ciągach komunikacyjnych o dużym (przewidywanym) natężeniu ruchu pojazdów a więc jest niekorzystny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ze względu na wysoki poziom hałasu komunikacyjnego oraz zanieczyszczenia.

Obecnie przedmiotowy obszar położony jest w terenach otwartych osiedla nie posiadających dostępności komunikacyjnej ani uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Leży w rejonie skrzyżowania realizowanej drogi ekspresowej S19 oraz projektowanej drogi głównej - na przedłużeniu ul. Bł. Karoliny.

Koncentracja zabudowy usługowej i produkcyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacji – dróg głównych i zbiorczych jest związana ze specyfiką funkcjonowania tego typu zagospodarowania, które wymaga dobrego skomunikowania z miejskim i zewnętrznym układem komunikacji oraz obsługi w układzie bezkolizyjnym w stosunku do funkcji mieszkaniowych. Obszar osiedla nie może posiadać monofunkcyjnej struktury i wymaga lokalizacji różnorodnych funkcji wzajemnie się uzupełniających i dopełniających, w tym zapewniających miejsca pracy mieszkańcom.

Zabudowa mieszkaniowa, o którą wnioskuje wnosząca uwagi, została zaprojektowana w terenach dogodnych do jej lokalizacji ze względu na występujące uwarunkowania fizjograficzne, z uwzględnieniem kontynuacji istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem dostępności do infrastruktury technicznej i społecznej.

Obecnie zmieniły się uwarunkowania dotyczące przebiegu projektowanej drogi głównej, w związku z przekroczeniem drogi ekspresowej S-19. W ramach obustronnych porozumień Prezydenta Miasta Rzeszowa, działającego przez Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Rzeszowie, ustalono jako korzystniejszy przebieg drogi głównej nad drogą ekspresową S-19, a nie pod tą drogą, jak w projekcie zmiany Studium, co spowoduje jej przesunięcie w kierunku północnym i częściowe zajęcie działki nr 5743 obr. 222 (protokół ze spotkania w dniu 23 października 2014 r.). Zakres przesunięcia nie jest jednak przesadzony.

W związku z powyższym uwaga nie może zostać uwzględniona.

6. Uwagi

- obszar, którego dotyczą uwagi został oznaczony na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolem P-U/UC₀₅^{XVIII B};
- składająca uwagę nie wyraża zgody na zagospodarowanie działki nr 5743 obr. 222, położonej w obszarze P-U/UC₀₅^{XVIII B}, pod zabudowę produkcyjno-usługową, w tym lokalizację obiektów wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m²; jako współwłaściciel działki wnosi o przeznaczenie jej pod działki budowlane dla dzieci;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Dla obszaru oznaczonego na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem P-U/UC₀₅^{XVIII B}, w którym położona jest działka nr ewid. 5743, ustalono kierunek zagospodarowania pod zabudowę produkcyjną i usługową, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Jest to obszar zabudowy brutto, na którym może być prowadzona działalność produkcyjna nie zaliczona do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wg projektu zmiany Studium, obszar położony jest bezpośrednio przy planowanych głównych ciągach komunikacyjnych o dużym (przewidywanym) natężeniu ruchu pojazdów a więc jest niekorzystny dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, ze względu na wysoki poziom hałasu komunikacyjnego oraz zanieczyszczenia.

Obecnie przedmiotowy obszar położony jest w terenach otwartych osiedla nie posiadających dostępności komunikacyjnej ani uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Leży w rejonie skrzyżowania realizowanej drogi ekspresowej S19 oraz projektowanej drogi głównej - na przedłużeniu ul. Bł. Karoliny.

Koncentracja zabudowy usługowej i produkcyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacji – dróg głównych i zbiorczych jest związana ze specyfiką funkcjonowania tego typu zagospodarowania, które wymaga dobrego skomunikowania z miejskim i zewnętrznym układem komunikacji oraz obsługi w układzie bezkolizyjnym w stosunku do funkcji mieszkaniowych. Obszar osiedla nie może posiadać monofunkcyjnej struktury i wymaga lokalizacji różnorodnych funkcji wzajemnie się uzupełniających i dopełniających, w tym zapewniających miejsca pracy mieszkańcom.

Zabudowa mieszkaniowa, o którą wnioskuje wnosząca uwagi, została zaprojektowana w terenach dogodnych do jej lokalizacji ze względu na występujące uwarunkowania fizjograficzne, z uwzględnieniem kontynuacji istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem dostępności do infrastruktury technicznej i społecznej.

Na dzień dzisiejszy zmieniły się uwarunkowania dotyczące przebiegu projektowanej drogi głównej, w związku z przekroczeniem drogi ekspresowej S-19. W ramach obustronnych porozumień Prezydenta Miasta Rzeszowa, działającego przez Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Rzeszowie, ustalono jako korzystniejszy przebieg drogi głównej nad drogą ekspresową S-19, a nie pod tą drogą, jak w projekcie zmiany Studium, co spowoduje jej przesunięcie w kierunku północnym i częściowe zajęcie działki nr 5743 obr. 222 (protokół ze spotkania w dniu 23 października 2014 r.). Zakres przesunięcia nie jest jednak przesądzony.

W związku z powyższym uwaga nie może zostać uwzględniona.

7. Uwagi

- obszary, których dotyczą uwagi zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolami KDG^{XVIII B}, ZI04^{XVIII B};
 - składający uwagę wnosi o zmianę ustalonego kierunku zagospodarowania w projekcie zmiany Studium dla działki nr 3731 pod drogę KDG^{XVIII B} oraz zieleni urządzonej – uzupełniająco parkingi, ciągi pieszo-rowerowe, parki dzielnicowe na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.
- Studium jest dokumentem, w którym, stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się kierunki rozwoju systemów komunikacji. Zgodnie z przywołanym przepisem, w projekcie zmiany Studium, określono kierunki rozwoju systemów komunikacji na terenie osiedla Przybyszówka – części

południowo-wschodniej, jako części układu komunikacyjnego miasta, w spójności z obowiązującym dokumentem Studium Miasta Rzeszowa.

Rezerwa terenu pod projektowaną drogę główną, oznaczoną na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium symbolem KDG^{XVIII B}, jest niezbędna dla zapewnienia ciągłości układu komunikacyjnego Rzeszowa i sąsiednich miejscowości, w ramach Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Istniejące drogi posiadają niskie parametry techniczne i są obciążone już obecnie znacznym ruchem samochodowym. Przy spodziewanym dalszym wzroście ruchu samochodowego i planowanym rozwoju zabudowy, w tym rejonie miasta, konieczne jest zaplanowanie przyszłego układu komunikacyjnego. W układzie tym niezbędna jest droga główna zapewniająca odpowiednie powiązania i dostateczną przepustowość ruchu.

Trasa drogi została wyznaczona w granicach zmiany Studium jako kontynuacja przebiegu tej drogi od węzła na przedłużeniu ul. Bł. Karoliny do granicy z gminą Boguchwała. Prowadzona jest wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV wykorzystując strefę od tej linii, która jest wyłączona z możliwości zabudowy. Zmiana trasy drogi nie jest możliwa z uwagi na ww. uwarunkowania.

▪ Dla obszarów, oznaczonych na załączniku nr 55 projektu zmiany Studium, symbolem ZI, w tym dla obszaru ZI04^{XVIII B}, ustalono kierunek zagospodarowania pod ogólnodostępne (publiczne) ciągi zieleni, wydzielone wzdłuż dróg publicznych głównych; dopuszczono na nich zagospodarowanie o charakterze uzupełniającym, w tym ścieżki piesze, drogi rowerowe, parkingi i garaże. Zgodnie z projektem zmiany Studium teren ten pełnić ma funkcje izolacyjne, oddzielając tereny mieszkaniowe od głównych tras komunikacji miejskiej, o dużym natężeniu ruchu.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustalone w nim wartości dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym sposobie użytkowania, należy uwzględnić przy planowaniu nowego zagospodarowania terenów.

Klimat akustyczny ma decydujący wpływ na jakość środowiska. Droga główna jest drogą, w obszarze której przewiduje się znaczne natężenie ruchu pojazdów, co wiąże się z emisją hałasu komunikacyjnego. Problemy jakie powoduje ruch drogowy to również zagrożenie zdrowia wynikające z emisji zanieczyszczeń (spalin). W związku z powyższym lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie dróg wysokich klas jest niewłaściwa, z punktu widzenia ładu przestrzennego.

W związku z powyższym na etapie opracowywania projektu zmiany Studium, przewidziano rozwiązania, które mają zapobiec konfliktom przestrzennym.

Zagospodarowanie terenów wzdłuż dróg głównych zielenią izolacyjną o odpowiedniej szerokości i zwartej, zróżnicowanej gatunkowo roślinności, ograniczy w sposób efektywny uciążliwości związane z jej użytkowaniem i będzie miało istotny wpływ na jakość powietrza – drzewa i krzewy zatrzymują zanieczyszczenia gromadzące się w powietrzu (emitowane w spalinach samochodowych) emitując jednocześnie tlen, redukują poziom hałasu, a tym samym przyczyniają się do „wyciszenia” drogi.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

8. Uwagi Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Rzeszowie, ul. Asnyka 7, 35-001 Rzeszów

- obszary, których dotyczą uwagi zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolami U/ZP01^{XVIII B} i U 12^{XVIII B} oraz wskazane pod przebieg projektowanych dróg zbiorczych KDZ^{XVIII B} i lokalnych, w granicach działek o nr nr ewid. 5956/15 i 5956/16 w obr 222;
- składająca uwagi wnosi o przeznaczenie działek o nr nr 5956/15 i 5956/16 pod budownictwo mieszkaniowe, usługi towarzyszące komercyjne oraz niezbędne drogi; protestuje przeciwko przeznaczeniu nieruchomości zasobu Agencji wyłącznie na cele publiczne;
- sposób rozpatrzenia uwag: uwzględnia się w części.

Zmiana Studium ma na celu wskazanie nowego kierunku zagospodarowania terenów dawnej wsi Przybyszówka i przekształcenie jej rolniczej struktury w miejską, czemu sprzyja zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne.

W obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym przez Gminę Świlcza, Przybyszówka posiada kierunek zagospodarowania rolno-osadniczy, co nie uwzględnia potrzeb rozwojowych Rzeszowa i nie sprzyja integracji funkcjonalno-przestrzennej tych terenów z miastem.

Zgodnie z projektem zmiany Studium, obszar południowo-wschodniej części osiedla Przybyszówka stanowić ma strefę mieszkaniowo-usługową, powiązaną z centralną częścią miasta terenami zabudowy usługowej, zlokalizowanymi wzdłuż ulic głównych i ulicy zbiorczej, z punktem węzłowym przy skrzyżowaniu ulic głównych.

Zagospodarowanie stanowiło będzie kontynuację zagospodarowania sąsiednich terenów osiedli: Kotuła, Staroniwa i Przybyszówka, poprzez poszerzenie istniejących obszarów z uzupełnieniem o nowe funkcje.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną będą tworzyć obszary: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami publicznymi i komercyjnymi, zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ogólnomiejskim i ponadlokalnym, przemysłowo-usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych, usług sportu i rekreacji lub nauki z dużym udziałem terenów zieleni, zieleni urządzonej stanowiącej fragment systemu zieleni miejskiej, jak również tereny infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej.

W zmianie Studium ustalono nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego tej części miasta, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dotyczące m. in. powiązań funkcjonalno-przestrzennych, istniejącego sposobu użytkowania terenów, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, ograniczeń natury fizjograficznej oraz wniosków złożonych do projektu zmiany Studium.

Stosownie do art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.) zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz

urządzania i kształtowania terenów zieleni. W studium, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. (art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska).

Powyższe wzięto pod uwagę określając kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym terenów U/ZP01^{XVIII B} i U 12^{XVIII B}.

Obszar U/ZP01^{XVIII B} został wskazany w projekcie pod usługi publiczne z dużym udziałem terenów zieleni – tereny usług sportu i rekreacji lub oświaty lub nauki, o charakterze ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.

W granicach obszaru należy lokalizować: zabudowę usług sportu i rekreacji lub oświaty lub nauki, o charakterze ogólnomiejskim lub ponadlokalnym, np. lodowiska, baseny otwarte, zamknięte, inne urządzenia sportowe, hale sportowe lub siedziba wyższej uczelni. Dopuszcza się lokalizację usług oświaty o charakterze lokalnym (szkoła, przedszkole), realizowanych jako cele publiczne oraz dopuszcza się uzupełniająco: funkcję turystyczną (hotel), handlową, gastronomiczną i inne komercyjne, które muszą być związane z funkcją podstawową, tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej z usługami sportu i rekreacji otwartymi (bez obiektów kubaturowych), na powierzchni nie mniejszej niż 35% powierzchni całego obszaru, zlokalizowane w lokalnym obniżeniu, ze wschodniej części terenu, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Miejsce jest korzystne dla tego typu funkcji z uwagi na położenie w rejonie skrzyżowania drogi głównej i dróg zbiorczych (układ projektowany), a więc jest dobrze skomunikowany z miejskim i zewnętrznym układem komunikacyjnym. Teren ten wyeksponowany jest w otoczeniu z uwagi na położenie na lokalnym wzniesieniu. Predysponowany jest do lokalizacji dominanty przestrzennej; ukształtowanie terenu i warunki fizjograficzne są korzystne dla tego typu funkcji (tereny zieleni – dolina nieckowata - wymagające ochrony przed zabudową kubaturową). Z uwagi na stan własności teren jest korzystny do pozyskania przez Miasto na cele publiczne.

Obszar U 12^{XVIII B} został wskazany w projekcie zmiany Studium pod publiczne usługi oświaty i zdrowia z dopuszczeniem innych usług. Z przeprowadzonych analiz wynika konieczność zarezerwowania terenów pod zabudowę usług oświaty dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców nowych terenów mieszkaniowych. Ze względu na własność gruntu – Skarbu Państwa lokalizację tych usług wskazano na przedmiotowym terenie.

W związku ze stanowiskiem Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa dotyczącym ewentualnego przekazania gruntów na cele publiczne na rzecz Miasta, przeanalizowano możliwość zmiany ustalonego kierunku zagospodarowania terenów i uwzględniono uwagi w części, co poprzedzone zostało negocjacjami przedstawicieli Gminy Miasto Rzeszów z Agencją.

Stwierdzono, że część terenów położonych w granicach działek nr nr ewid. 5956/15 i 5956/16 w obr. 222 może zostać przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługi komercyjne, zwłaszcza, że umożliwi to ewentualne wykorzystanie terenu stanowiącego własność Skarbu Państwa pod budowę mieszkań w ramach programu „Mieszkanie +”.

W związku z powyższym uwagi uwzględniono w części.

Uwzględnienie uwag wymaga zmiany projektu, który ponownie zostanie wyłożony do publicznego wglądu.

9. Uwagi

- uwaga dotyczy rozwiązań komunikacyjnych ustalonych w kierunkach zagospodarowania przestrzennego w projekcie zmiany Studium w rejonie ul. Pańskiej i drogi głównej KDG^{XVIII B} (przedłużenie ul. Bł. Karoliny);
- składający uwagi wnoszą o zapewnienie dogodnego połączenia ul. Pańskiej z drogą KDG^{XVIII B} (przedłużenie ul. Bł. Karoliny) poprzez zaprojektowanie skrzyżowania tych ulic; informują, że rozpoczęli budowę na działce nr 5756/1 obr. 222;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Studium jest dokumentem, w którym, stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się kierunki rozwoju systemów komunikacji. Zgodnie z przywołanym przepisem w projekcie zmiany Studium określono kierunki rozwoju systemów komunikacji na terenie osiedla – części południowo-wschodniej, w powiązaniu z układem komunikacyjnym miasta i w spójności z obowiązującym dokumentem Studium Miasta Rzeszowa, które określa główny układ komunikacyjny miasta. Tworzą go drogi główne (KDG), drogi zbiorcze (KDZ) oraz ważniejsze drogi lokalne (KDL). Zgodnie z projektem zmiany Studium, ulica Pańska nie została zakwalifikowana do żadnej z wymienionych dróg, w związku z powyższym nie została uwidoczniowana w tym projekcie, co nie wyklucza możliwości jej powiązania z drogą główną, stanowiącą przedłużenie ul. Bł. Karoliny, jeżeli nie naruszy to obowiązujących przepisów dotyczących dróg publicznych.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że zgodnie z § 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn.zm.), w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego określa się warunki połączeń dróg, dopuszczalne odstępki między węzłami lub skrzyżowaniami oraz warunki stosowania zjazdów na drogach publicznych, które to przepisy należy brać pod uwagę przy projektowaniu nowych układów komunikacyjnych. Zgodnie z ww. przepisem droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), a odstępki między skrzyżowaniami na terenie zabudowy powinny być nie mniejsze niż 500 m, przy czym dopuszcza się wyjątkowo odstępki między skrzyżowaniami na terenie zabudowy - nie mniejsze niż 400 m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. Przepisy te zostały uwzględnione w projekcie zmiany Studium.

Szczegółowe rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

10. Uwagi Rady Osiedla Nr XXIV, im. Franciszka Kotuli w Rzeszowie, ul. Odrzykońska 4, 35-505 Rzeszów

- obszary, których dotyczą uwagi zostały oznaczone na rysunku zmiany Studium – załączniku Nr 55 symbolami: U/ZP₀₁^{XVIII B} i U₁₂^{XVIII B};
- Rada Osiedla Nr XXIV im. Franciszka Kotuli wnoszą aby: na obszarze oznaczonym symbolem U/ZP₀₁^{XVIII B} przewidzieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi

- komercyjne, na obszarze oznaczonym symbolem U₁₂^{XVIII B} przewidzieć zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- sposób rozpatrzenia uwag: uwzględnia się w części.

Zmiana Studium ma na celu wskazanie nowego kierunku zagospodarowania terenów dawnej wsi Przybyszówka i przekształcenie jej rolniczej struktury w miejską, czemu sprzyja zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne.

W obecnie obowiązującym Studium, uchwalonym przez Gminę Świlcza, Przybyszówka posiada kierunek zagospodarowania rolno-osadniczy, co nie uwzględnia potrzeb rozwojowych Rzeszowa i nie sprzyja integracji funkcjonalno-przestrzennej tych terenów z miastem.

Zgodnie z projektem zmiany Studium, obszar południowo-wschodniej części osiedla Przybyszówka stanowić ma strefę mieszkaniowo-usługową, powiązaną z centralną częścią miasta terenami zabudowy usługowej, zlokalizowanymi wzdłuż ulic głównych i ulicy zbiorczej, z punktem węzłowym przy skrzyżowaniu ulic głównych.

Zagospodarowanie stanowiło będzie kontynuację zagospodarowania sąsiednich terenów osiedli: Kotuła, Staroniwa i Przybyszówka, poprzez poszerzenie istniejących obszarów z uzupełnieniem o nowe funkcje.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną tworzyć będą obszary: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnnej z usługami publicznymi i komercyjnymi, zabudowy usługowej o charakterze lokalnym, ogólnomiejskim i ponadlokalnym, przemysłowo-usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych, usług sportu i rekreacji lub nauki z dużym udziałem terenów zieleni, zieleni urządzonej stanowiącej fragment systemu zieleni miejskiej, jak również tereny infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej.

W zmianie Studium ustalono nowe kierunki zagospodarowania przestrzennego tej części miasta, uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, dotyczące m. in. powiązań funkcjonalno-przestrzennych, istniejącego sposobu użytkowania terenów, struktury własności, występujących zasobów przyrodniczych i kulturowych, ograniczeń natury fizjograficznej oraz wniosków złożonych do projektu zmiany Studium.

Stosownie do art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519, z późn. zm.) zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni. W studium, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. (art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska).

Powyższe wzięto pod uwagę określając kierunki zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym terenów U/ZP₀₁^{XVIII B} i U₁₂^{XVIII B}.

Obszar U/ZP01^{XVIII B} został wskazany w projekcie pod usługi publiczne z dużym udziałem terenów zieleni – tereny usług sportu i rekreacji lub oświaty lub nauki, o charakterze ogólnomiejskim lub ponadlokalnym.

W granicach obszaru należy lokalizować: zabudowę usług sportu i rekreacji lub oświaty lub nauki, o charakterze ogólnomiejskim lub ponadlokalnym, np. lodowiska, baseny otwarte, zamknięte, inne urządzenia sportowe, hale sportowe lub siedziba wyższej uczelni. Dopuszcza się lokalizację usług oświaty o charakterze lokalnym (szkoła, przedszkole), realizowanych jako cele publiczne oraz dopuszcza się uzupełniająco: funkcję turystyczną (hotel), handlową, gastronomiczną i inne komercyjne, które muszą być związane z funkcją podstawową, tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej z usługami sportu i rekreacji otwartymi (bez obiektów kubaturowych), na powierzchni nie mniejszej niż 35% powierzchni całego obszaru, zlokalizowane w lokalnym obniżeniu, ze wschodniej części terenu, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Miejsce jest korzystne dla tego typu funkcji z uwagi na położenie w rejonie skrzyżowania drogi głównej i dróg zbiorczych (układ projektowany), a więc jest dobrze skomunikowany z miejskim i zewnętrznym układem komunikacyjnym. Teren ten wyeksponowany jest w otoczeniu z uwagi na położenie na lokalnym wzniesieniu, predysponowany jest do lokalizacji dominanty przestrzennej; ukształtowanie terenu i warunki fizjograficzne są korzystne dla tego typu funkcji (tereny zieleni – dolina nieckowata - wymagające ochrony przed zabudową kubaturową). Z uwagi na stan własności teren ten jest korzystny do pozyskania przez Miasto na cele publiczne.

Obszar U12^{XVIII B} został wskazany w projekcie pod publiczne usługi oświaty i zdrowia z dopuszczeniem innych usług. Z przeprowadzonych analiz wynika konieczność zarezerwowania terenów pod zabudowę usług oświaty dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców nowych terenów mieszkaniowych. Ze względu na własność gruntu – Skarbu Państwa lokalizację tych usług wskazano na przedmiotowym terenie.

W związku ze stanowiskiem Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa dotyczącym ewentualnego przekazania gruntów na cele publiczne na rzecz Miasta, przeanalizowano możliwość zmiany ustalonego kierunku zagospodarowania terenów i uwzględniono uwagi w części, co poprzedzone zostało negocjacjami przedstawicieli Gminy Miasto Rzeszów z Agencją.

Stwierdzono, że część terenów położonych w granicach działek nr nr ewid. 5956/15 i 5956/16 w obr. 222 może zostać przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługi komercyjne, zwłaszcza, że umożliwi to ewentualne wykorzystanie terenu stanowiącego własność Skarbu Państwa pod budowę mieszkań w ramach programu „Mieszkanie +”.

W związku z powyższym uwagi uwzględniono w części.

Uwzględnienie uwag wymaga zmiany projektu, który ponownie zostanie wyłożony do publicznego wglądu.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZÓWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR
Anna Rainczuk
mgr inż. arch. Anna Rainczuk