

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań zmiany nr 14/2/1006 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa oraz synteza ustaleń zmiany Studium

Uzasadnienie:

Podstawa opracowania: Uchwała Nr LXVII/253/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 14/2/2006 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa w rejonie al. W.Witosa i ul. Wyspiańskiego.

Granice opracowania (określone na załącznikach graficznych żółtym konturem):

- od zachodu: ul. W.Witosa,
- od południa: ul. S.Wyspiańskiego,
- od północy i wschodu: osiedle zabudowy wielorodzinnej Króla Augusta.

Materiały pomocnicze: uchwała nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, materiały do obowiązującego Studium, uchwała nr LXVII/253/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 14/2/2006 Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie al. W.Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie, uwarunkowania do planu, o którym mowa w pkt.c, w zakresie ekofizjografii, hipsometrii, użytkowania i władania.

Zakres przestrzenny zmian – uzupełnienie funkcji wskazywanych w dotychczasowym Studium o usługi komercyjne, w tym wymienione w art. 10 ust.2. pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Uzasadnienie dokonanych zmian (zmiany tekstu wyszczególniono przez podkreślenie w załącznikach tekstowych do uchwały).

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 wymagało aktualizacji, przede wszystkim na skutek zmiany ustawodawstwa w dziedzinie planowania przestrzennego:

- stawiającego nowe wymagania co do treści Studium, w szczególności wskazania obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz powyżej 2000m²-wymagającego zgodności opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze Studium, a także na skutek pojawienia się inwestora zainteresowanego realizacją wspomnianych wcześniej obiektów, jako fragmentu kompleksu rekreacyjno-sportowo-kulturalnego-Resovia Park.

W obszarze tym zachodzi potrzeba zwiększenia możliwości inwestowania i stworzenia warunków dla lokalizacji nowych form działalności gospodarczej, w szczególności poprzez dopuszczenie realizacji usług komercyjnych w tym również wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² oraz powyżej 2000m². Niezbędne jest również ustalenie powiązań tych obiektów z obszarami przestrzeni publicznej.

Synteza zmian (z uwzględnieniem art. 10 ust.1 i 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. Nr 80, poz. 717):

Część I (UWARUNKOWANIA):

- 1) **Dotychczasowe przeznaczenie terenu** – problematyka ta zawarta jest m.in. w załączniku Nr 1, 2 i 58 pn. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Z uwagi na utratę ważności Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego Uchwałą Nr XXXV/33/92 Rady Miasta Rzeszowa w dniu 23 czerwca 1992 r., obszar objęty zmianą nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 1 oraz Nr 2. Zmiana wyróżniona odpowiednio w załącznikach Nr 1.14 oraz Nr 2.14 do niniejszej uchwały, polega na wprowadzeniu obszaru, obejmującego tereny, które nie posiadają obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonego kolorem szarym.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 58. Zmiana wyróżniona w załączniku tekstowym Nr 58.14 do niniejszej uchwały, polega na dodaniu akapitu charakteryzującego wskazane tereny.

- 2) **Dobra kultury współczesnej** – nie ustala się, nie występują.
- 3) **warunki i jakość życia mieszkańców**: zmienia się załącznik graficzny Nr 27.
Zmiana wyróżniona odpowiednio w załącznikach Nr 27.14 do niniejszej uchwały, polega na zastąpieniu terenu zieleni nie urządzonej terenami sportowymi.
- 4) **Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia** – nie ustala się, nie występują.
- 5) **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych** – nie ustala się, nie występują.
- 6) **Uwarunkowania wynikające z prawa własności** – zmienia się załącznik graficzny Nr 22.
Zmiana wyróżniona odpowiednio w załącznikach Nr 22.14 do niniejszej uchwały, polega na zastąpieniu terenu zwartych kompleksów gruntów komunalnych terenami przemieszania duego przemieszania gruntów z przewagą własności prywatnej.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 74. Zmiana wyróżniona w załączniku Nr 74.14 do niniejszej uchwały, polega na zsumowaniu wielkości powierzchni obszarów przemieszania własności gruntów z przewagą własności prywatnej.

- 7) Pozostałe uwarunkowania bez zmian.

Część II (KIERUNKI):

- 1) **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów** zawarte są w załączniku graficznym Nr 55 oraz załączniku tekstowym Nr 96 pn. „PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA” do Uchwały Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

Ze względu na:

- wprowadzenie terenu usług komercyjnych,
- określenie obszaru, rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz powyżej 2000m²,

zmienia się załącznik graficzny Nr 55. Zmiana wyróżniona w załączniku graficznym Nr 55.14 do niniejszej uchwały, polega na:

- uzupełnienie terenu o obszary usług centrotwórczych,
- wprowadzeniu obszaru, rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz powyżej 2000m².

- 2) Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie ustala się gdyż takie inwestycje nie występują w w/w dokumentach.

3) **Obszary obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego** - problematyka ta zawarta jest w załączniku graficznym Nr 50 i załączniku tekstowym Nr 92 pn. „OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH ORAZ ZE WZGLĘDU NA ISTNIEJĄCE UWARUNKOWANIA” do Uchwały Nr XXX/VII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r.

- a) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się, gdyż nie ma potrzeby ich wyznaczenia;
- b) obszary dla których przewiduje się zadania do realizacji lokalnych celów publicznych – są to tereny przewidziane pod realizację lokalnego układu komunikacyjnego, zieleni urządzonej;
- c) obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² oraz powyżej 2000m² – w terenie usług centrotwórczych pomiędzy al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego;
- d) pozostałe obszary – bez zmian.

Zmienia się załącznik graficzny Nr 50. Zmiana wyróżniona jest w załączniku Nr 50.14 do niniejszej uchwały, polega na:

- zmianie zasięgu obszaru, na którym przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych, w części zachodniej obszaru objętego zmianą, w związku z korektą przebiegu fragmentu projektowanej ważniejszej ulicy lokalnej,
- zwiększeniu zasięgu „obszaru, dla którego sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne ze względu na istniejące uwarunkowania” w części zachodniej obszaru objętego zmianą,
- uzupełnieniu rysunku i legendy o obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m² oraz powyżej 2000m² – w terenie usług pomiędzy al. W. Witosa i ul. Wyspiańskiego.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 92. Zmiana wyróżniona w załączniku Nr 92.14 do niniejszej uchwały, polega na uzupełnieniu tekstu o pkt 8 oraz pkt VIII zawierające tematykę dotyczącą rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz powyżej 2000m².

Problematyka związana z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² rozwinięta jest w dodanym do Studium załączniku Nr 98 pn. „OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m² oraz powyżej 2000m², stanowiących odpowiednio załącznik Nr 98.14 do niniejszej uchwały.

- 4) **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny** – nie ustala się - nie występują.
- 5) **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 ustala się - nie występują.
- 6) **Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych** – nie ustala się - nie występują.
- 7) **Inne obszary problemowe** - nie ustala się - nie występują.
- 8) Pozostałe kierunki bez zmian.

