

UZASADNIENIE

do uchwały nr XLIX/334/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 5/5/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 5/5/2004 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przy ul. Przemysłowej w Rzeszowie, została podjęta przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 21 grudnia 2004r. w związku z wnioskiem Centrali Materiałów Budowlanych RCMB Sp. z o.o. w Rzeszowie.

Wnioskodawca powołując się na obecne zagospodarowanie terenu i chęć dalszego rozwoju wnioskował o takie przeznaczenie terenu, które umożliwiłoby lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Lokalizacja takiego obiektu w znacznym stopniu uporządkowałaby przestrzeń i pozwoliła na wprowadzenie dodatkowych usług z zakresu branży budowlanej.

Zmiany uwarunkowań, ustawowe wymogi oraz pojawienie się inwestora zainteresowanego realizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² spowodowały konieczność dokonania przedmiotowej zmiany Studium.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000r. w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), nie stawiającej wymogu wskazania obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustawowy wymóg zgodności planów miejscowych ze studium powoduje konieczność dokonania przedmiotowej zmiany Studium.

Synteza ustaleń projektu zmiany studium

UWARUNKOWANIA

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu

Na obszarze tym w związku z utratą ważności Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa po dniu 31 grudnia 2003 r., zachodzi potrzeba podniesienia jakości przestrzeni poprzez opracowanie szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w celu kształtowania ładu przestrzennego i zapobiegania chaotycznemu zainwestowaniu terenu jak również wprowadzenia możliwości lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w celu zapewnienia możliwości rozwoju obecnie istniejących na tym terenie usług.

Zmianie ulega załącznik tekstowy Nr 58. pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu”, zmiana zawarta jest w załączniku tekstowym Nr 58.5 o tym samym tytule poprzez dodanie obszaru D obejmującego „*tereny nieposiadające obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*” oraz wprowadzeniu zdania charakteryzującego wskazany teren.

Zmiany wyszczególnione zostały kolorem czerwonym.

Zmianie ulega również załącznik graficzny Nr 1. i Nr 2. pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu”, zmiana zawarta jest w załączniku graficznym Nr 1.5 i Nr 2.5 o tym samym tytule i polega na wprowadzeniu obszaru, obejmującego tereny nieposiadające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Określa to załącznik graficzny Nr 20. pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej”, zmiana zawarta jest w załączniku graficznym Nr 20.5 o tym samym tytule. Nie dotyczy ona problematyki zawartej w wymienionym załączniku, lecz wynika z potrzeby wyodrębnienia terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego będącym w opracowaniu.

KIERUNKI

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gmin oraz w przeznaczeniu terenu

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów uwzględniają obszary, na których rozmieszczone są obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako szczególna forma zabudowy usługowej, która coraz częściej pojawia się w przestrzeni miasta. Ich rozmieszczenie poddane jest szczególnym regulacjom prawnym wymagającym sporządzenia odpowiednich planów miejscowych, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi dotyczącymi tego typu obiektów.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gmin oraz w przeznaczeniu terenu zawarte są w załączniku graficznym Nr 55 i załączniku tekstowym Nr 96., pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna”.

Zmienia się załącznik tekstowy Nr 96, zmiana zawarta jest w załączniku tekstowym Nr 96.5 o tym samym tytule, poprzez uzupełnienie tekstu w zdaniu dotyczącym realizacji celów rozwoju przestrzennego Rzeszowa. Cele te będą odbywać się głównie poprzez zmiany jakościowe w strukturze przestrzennej. Punkt ten wskazuje, że poszerzenie przestrzeni miejskiej będzie następować przez *„wyznaczenie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w celu zwiększenia możliwości inwestowania na danych obszarach, w zgodzie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, dotyczącymi tego typu obiektów”*.

Tekst uzupełniono również o zdanie dotyczące usług o treści związanej z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jako szczególnej formy zabudowy usługowej oraz o punkt 6: obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dotyczący usług, jakie mają swoje miejsce w przestrzeni miasta. Zmiany wyszczególnione zostały kolorem czerwonym.

Zmienia się również załącznik graficzny Nr 55. zmiana zawarta jest w załączniku graficznym Nr 55.5 o tym samym tytule, polega na wprowadzeniu obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Problematyka ta zawarta jest w załączniku graficznym Nr 50 i tekstowym Nr 92 pn. „Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania”.

Zmianie ulega załącznik tekstowy Nr 92., zmiana zawarta jest w załączniku tekstowym Nr 92.5 o tym samym tytule poprzez uzupełnienie tekstu o pkt 8 oraz pkt VIII

zawierające tematykę dotyczącą rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Zmienia się również załącznik graficzny Nr 50. Zmiana zawarta jest w załączniku graficznym Nr 50.5 o tym samym tytule i polega na uzupełnieniu rysunku o obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - przy ul. Przemysłowej.

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Problematyka ta zawarta jest w załączniku graficznym Nr 97.5 i załączniku tekstowym Nr 98.5 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”.

Załącznik tekstowy Nr 98.5 zawiera opis terenu, na którym wskazuje się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², uwzględniający ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Na załączniku graficznym Nr 97.5 wskazana została lokalizacja obszaru rozmieszczenia obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².