

Uchwała Nr LXXVIII/1726/2023
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Rzeszowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 3 ust. 1 i art. 12 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz.553),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., wraz z późn. zm., zwaną dalej zmianą Nr 54/1/2022 Studium.

2. Zmiana Nr 54/1/2022 dotyczy obszaru o powierzchni około 104,80 ha, położonego pomiędzy ul. Warszawską, ul. Romana Krogulskiego i ul. Jana Welca, na osiedlu Staromieście w Rzeszowie.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) ujednolicone załączniki graficzne określające uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta - załączniki:
 - a) Nr 1 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu”,
 - b) Nr 2 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu”,
 - c) Nr 3 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu w zakresie komunikacji,
 - d) Nr 4 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu”,
 - e) Nr 5 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu”,
 - f) Nr 6 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego układu komunikacji”,
 - g) Nr 7 pn. „Uwarunkowania wynikające z intensywności zainwestowania terenu”,
 - h) Nr 8 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – inżynieria sanitarna”,
 - i) Nr 9 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – elektroenergetyka”,
 - j) Nr 10 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – telekomunikacja”,
 - k) Nr 11 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska przyrodniczego”,
 - l) Nr 12 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych w zakresie elementów środowiska kulturowego i krajobrazu”,
 - m) Nr 13 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego – rzeźba terenu”,
 - n) Nr 14 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego”,
 - o) Nr 15 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego”,
 - p) Nr 16 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – układy urbanistyczne”,
 - q) Nr 17 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – historyczne szlaki komunikacyjne”,
 - r) Nr 18 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego – walory krajobrazu”,
 - s) Nr 19 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej – zagospodarowanie gruntów”,
 - t) Nr 20 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej”,
 - u) Nr 21 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej”,
 - v) Nr 22 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów”,
 - w) Nr 23 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – gęstość zaludnienia”,
 - x) Nr 24 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność miejsc pracy”,

- y) Nr 25 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność lokalnych usług publicznych”,
 - z) Nr 26 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność terenów rekreacyjnych”,
 - aa) Nr 27 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców (dostępność terenów rekreacyjnych) – klasyfikacja terenów zieleni miejskiej”,
 - bb) Nr 28 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – dostępność infrastruktury komunikacyjnej”,
 - cc) Nr 29 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców – warunki fizjograficzne”,
 - dd) Nr 30 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów związanych z turystyką, rekreacją i sportem”,
 - ee) Nr 31 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno- przestrzennej”;
 - ff) Nr 32 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno- przestrzennej”;
 - gg) Nr 33 pn. „Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych”;
- 2) ujednolicone załączniki graficzne określające kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta - załączniki:
- a) Nr 34 pn. „Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska przyrodniczego”,
 - b) Nr 35 pn. „Obszary chronione i wskazane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych – w zakresie elementów środowiska kulturowego i krajobrazu”,
 - c) Nr 36 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe”,
 - d) Nr 37 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu”,
 - e) Nr 38 pn. „Lokalne wartości archeologicznego dziedzictwa kulturowego”,
 - f) Nr 39 pn. „Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej”,
 - g) Nr 40 pn. „Obszary zabudowane”,
 - h) Nr 41 pn. „Tereny zabudowane wymagające rehabilitacji”,
 - i) Nr 42 pn. „Tereny zabudowane wymagające przekształceń”,
 - j) Nr 43 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej”,
 - k) Nr 44 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa”,
 - l) Nr 45 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji”,
 - m) Nr 46 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji (I etap realizacji)”,
 - n) Nr 47 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji (II etap realizacji)”,
 - o) Nr 48 pn. „Koncepcja ścieżek rowerowych”,
 - p) Nr 49 pn. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”,
 - q) Nr 50 pn. „Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania”,
 - r) Nr 51 pn. „Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa”;
 - s) Nr 52 pn. „Obszary strategiczne dla realizacji głównych celów polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej miasta”,
 - t) Nr 53 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu – plansza ogólna”,
 - u) Nr 54 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu – plansza szczegółowa”,
 - v) Nr 55 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna” – Rysunek Studium w skali 1:10 000,
 - w) Nr 56 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna”,
 - x) Nr 57 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna”,
 - y) Nr 57A pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta”,
 - z) Nr 97 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m kw. oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m kw.”,

- aa) Nr 99 pn. „Wykaz zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”;
- 3) ujednolicone załączniki tekstowe określające uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta - załączniki:
- a) Nr 58 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu”,
 - b) Nr 59 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu w zakresie komunikacji”,
 - c) Nr 60 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania terenu”,
 - d) Nr 61 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego układu komunikacji”,
 - e) Nr 62 pn. „Uwarunkowania wynikające z intensywności zainwestowania terenu”,
 - f) Nr 63 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – inżynieria sanitarna”,
 - g) Nr 64 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu – elektroenergetyka”,
 - h) Nr 65 pn. „Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego uzbrojenia terenu - telekomunikacja”,
 - i) Nr 66 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych”,
 - j) Nr 67 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych (historyczno-kulturowych i krajobrazowych) podstawie przepisów szczególnych”,
 - k) Nr 68 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego – rzeźba terenu”,
 - l) Nr 69 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego – system przyrodniczy miasta”,
 - m) Nr 70 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego”,
 - n) Nr 71 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego-układy urbanistyczne”,
 - o) Nr 72 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego-walory krajobrazu”,
 - p) Nr 73 pn. „Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej”,
 - q) Nr 74 pn. „Uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów”,
 - r) Nr 75 pn. „Uwarunkowania wynikające z jakości życia mieszkańców”,
 - s) Nr 76 pn. „Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów związanych z turystyką, rekreacją i sportem”,
 - t) Nr 76A pn. „Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta”,
 - u) Nr 76B pn. „Uwarunkowania wynikające z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę”,
 - v) Nr 77 pn. „Uwarunkowania wynikające z istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej”,
 - w) Nr 78 pn. „Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych”,
- 4) ujednolicone załączniki tekstowe określające kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta - załączniki:
- a) Nr 79 pn. „Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych”,
 - b) Nr 80 pn. „Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych”,
 - c) Nr 81 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe”,
 - d) Nr 82 pn. „Lokalne wartości zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu”,
 - e) Nr 83 pn. „Lokalne wartości archeologicznego dziedzictwa kulturowego”,
 - f) Nr 84 pn. „Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej”,
 - g) Nr 85 pn. „Obszary zabudowane”,
 - h) Nr 86 pn. „Obszary zabudowane wymagające rehabilitacji”,
 - i) Nr 87 pn. „Obszary zabudowane wymagające przekształceń”,
 - j) Nr 88 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, w tym w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej”,
 - k) Nr 89 pn. „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności Rzeszowa”,
 - l) Nr 90 pn. „Kierunki rozwoju komunikacji, w tym tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych”,
 - m) Nr 91 pn. „Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”,

- n) Nr 92 pn. „Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych oraz ze względu na istniejące uwarunkowania”,
 - o) Nr 93 pn. „Obszary przewidziane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej województwa”,
 - p) Nr 94 pn. „Obszary strategiczne dla realizacji głównych celów polityki społeczno-gospodarczej i przestrzennej miasta”,
 - q) Nr 95 pn. „Kierunki rozwoju turystyki, rekreacji i sportu”,
 - r) Nr 96 pn. „Projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta”,
 - s) Nr 98 pn. „Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”,
 - t) Nr 100 – uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń zmiany Studium;
- 5) załącznik Nr 101 – dane przestrzenne utworzone dla zmiany Studium, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego zmianą Studium w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o zmianie Studium, rysunek zmiany Studium w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXXVIII/1726/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa

Przedmiotowa uchwała dotyczy obszaru o powierzchni około 105 ha, położonego w północnej części Rzeszowa, na osiedlu Staromieście i jest wynikiem realizacji postanowień uchwały Nr LXVI/1422/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 54/1/2022 Studium.

Głównym celem uchwalenia przedmiotowej zmiany Studium jest stworzenie możliwości prawnych do zainwestowania gruntów stanowiących własność Gminy Miasta Rzeszów pod inwestycje usługowe o charakterze ponadlokalnym, w tym miejskie, w oparciu o nowy plan miejscowy. Celem jest również wyznaczenie nowych terenów pod lokalizację usług lokalnych dla obsługi realizowanego osiedla mieszkaniowego.

Kierunek zagospodarowania przestrzennego osiedla Staromieście, na obszarze objętym zmianą Nr 54/1/2022 Studium, jako mieszkaniowo-usługowy, zostaje utrzymany. Zmieniają się natomiast proporcje dominujących funkcji. Wzmacnia się funkcję usług ponadlokalnych (regionalnych i ogólnomiejских) w stosunku do funkcji mieszkalnej, wykorzystując dogodne położenie terenów w strukturze miasta oraz korzystną strukturę własności gruntów. W zmianie Studium, między innymi:

- utrzymuje się główny układ komunikacyjny miasta, korygując równocześnie trasę drogi głównej ruchu przyspieszonego – KDGP (w ciągu północnej obwodnicy miasta) oraz trasę drogi zbiorczej – KDZ, w dostosowaniu do ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- uzupełnia się główny układ komunikacyjny osiedla poprzez wprowadzenie ważniejszej drogi lokalnej, z uwzględnieniem istniejącej ul. Borowej i jej planowanego przedłużenia do ul. Jana Welca, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, w celu stworzenia lepszych warunków obsługi nowych terenów mieszkaniowych, komunikacją publiczną,
- utrzymuje się istniejące tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych - ZD^x₀₁ (korygując ich zasięg od strony południowej), w dostosowaniu do aktualnego zainwestowania i stanu własności gruntów, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz polityką miasta, w kwestii utrzymywania istniejących ROD,
- utrzymuje się kierunki zagospodarowania zachodniej części obszaru pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, poszerzając tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny usługowe - MN^x₀₁, MN-U^x₀₁ - MN-U^x₀₃, uwzględniając istniejące zagospodarowanie terenów i trendy w ich zabudowie, polegające na kontynuacji zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności,
- utrzymuje się kierunki zagospodarowania wschodniej części obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - MW^x₀₁ - MW^x₀₅, zgodnie z realizowanymi ustaleniami planu miejscowego, korygując ich zasięg od strony północnej, w celu poszerzenia terenów usług ponadlokalnych (na gruntach Gminy Miasta Rzeszów),
- zmienia się lokalizację i zwiększa się powierzchnię terenów usług ponadlokalnych - U^x₀₁, U^x₀₂, w dostosowaniu do struktury własności gruntów oraz programu użytkowego planowanych obiektów (np. aquapark, otwarte baseny, lodowisko),
- zmienia się kierunek zagospodarowania terenu, położonego w północnej części obszaru U/UC^x₀₁, z mieszkaniowo-usługowego na usługowy z dopuszczeniem obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- utrzymuje się tereny usług publicznych lokalnych - Up^x₀₁, Up^x₀₂ oraz usług komercyjnych - U^x₀₃, Up^x₀₄, w celu zapewnienia obsługi funkcji mieszkalnej, korygując ich położenie,

- koryguje się rozmieszczenie terenów zieleni urządzonej: ZP^x₀₁ - ZP^x₀₃, jako towarzyszących funkcji mieszkalnej i usługowej, w dostosowaniu do rozmieszczenia obszarów zabudowy.

Projekt zmiany Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W trakcie sporządzania projektu zmiany Studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Do projektu zmiany Studium, wyłożonego do publicznego wglądu, w okresie od 22 lutego do 14 marca 2023 r., w terminie przewidzianym ustawą, nie wpłynęły uwagi.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany Nr 51/2/2022 Studium została zakończona, co uzasadnia jej uchwalenie.