

## ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024  
pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie  
(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym)

Obszar objęty uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XCII/2034/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie jest w przeważającej części zainwestowany. We wschodniej części obszaru znajduje się zabudowa usługowa w tym m.in. zespół obiektów szpitala ProFamilia oraz zabudowa magazynowa. Środkowa część obszaru zagospodarowana jest pod sklep wielkopowierzchniowy Makro. W zachodniej części obszaru znajduje się zabudowa usługowa w tym m.in. obiekt biurowy firmy Promost, budynek Wydziału Zasilania Oddziału Okręgowego NBP, wysoki budynek biurowy (dawny budynek ASSECO), a także niska zabudowa handlowo-magazynowa firmy Greinplast. W południowej części obszaru, północny brzeg potoku Młynówka zagospodarowany jest pod zieleń nieurządzoną oraz parking naziemny.

Na przedmiotowym obszarze panuje skomplikowana sytuacja planistyczna.

W zachodniej części obszaru objętego przystąpieniem obowiązuje:

- mpzp nr 16/2/99 zespołu usług nieuciążliwych przy alei Armii Krajowej w Rzeszowie przeznaczający tereny pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem lokalizacji usług komercyjnych nieuciążliwych (3MN/U), zabudowę usługową (1UH, 2UH), a także urządzenia zaopatrzenia w wodę (WZ);
- mpzp nr 17/3/99 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie (zmieniony zmianami nr 1/53/4/02 oraz nr 179/6/2009), przeznaczający tereny pod zabudowę usługową usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, budynków użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego (U/UC).

W środkowej części przedmiotowego obszaru, obowiązuje mpzp nr 17/3/99 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie (zmieniony zmianą nr 1/53/4/02) przeznaczający teren pod usługi komercyjne nieuciążliwe, realizowane w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej (1UC).

Wschodnia część obszaru objęta jest obowiązującym mpzp nr 226/12/2011-I w rejonie ul. Bohaterów X Sudeckiej Dywizji Piechoty i ul. Witolda w Rzeszowie, przeznaczającym tereny pod zabudowę usługową – obiekty opieki zdrowotnej, poradnie i pracownie medyczne (1U, 2U, 3U).

Południowa część przedmiotowego obszaru nie jest objęta ani obowiązującym ani pozostającym w opracowaniu planem miejscowym. Zagospodarowana jest we wschodniej części jako parking naziemny do obsługi szpitala Pro Familia; w zachodniej części stanowi nieużytek. Jest to obszar szczególnego zagrożenia powodzią Młynówki

Ww. obowiązujące plany miejscowe oraz ich zmiany zostały sporządzone przed laty i w dużej mierze straciły na aktualności, w szczególności w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych, a także przeznaczenia terenów. Ponadto granice tych planów nie pokrywają się z obecnym podziałem geodezyjnym oraz granicami istniejących terenów inwestycji jak np. istniejący parking naziemny funkcjonalnie związany ze szpitalem Pro Familia, który położony jest poza obszarem obowiązującego mpzp nr 226/12/2011-I. Ustalenia planów ograniczają zamierzenia inwestycyjne podmiotów gospodarczych, w tym m.in. rozbudowę szpitala Pro Familia. Ze względu na ponadlokalny charakter

usług oraz ważny interes społeczny jakim jest zapewnienie dostępu do szerokiej gamy specjalistycznych usług medycznych, należy umożliwić realizację zamierzonych inwestycji, służących ogółowi mieszkańców miasta jak i jego aglomeracji. W związku z powyższym zasadne jest ustalenie nowego prawa miejscowego w dostosowaniu do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań.

Przeprowadzona analiza wykazała, że istnieje możliwość przekształcenia części zachodniej przedmiotowego obszaru, zagospodarowanego obecnie niską zabudową handlowo-magazynową o charakterze tymczasowym, w obszar zwartej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym, oraz realizacji na tym terenie intensywniejszej zabudowy o wysokich walorach architektonicznych. Taki kierunek przekształceń terenu położonego przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta jest wskazany i wpłynie korzystnie na wizerunek Miasta w tym rejonie.

Nowy plan wprowadzi nowe zasady zabudowy oraz zagospodarowania obszaru, uwzględniając jednocześnie zamierzenia inwestycyjne użytkowników poszczególnych nieruchomości. Objęcie obszaru jednym opracowaniem planistycznym w miejsce wielu planów w zgodności z aktualną strukturą własnościową, uporządkuje znacznie sytuację prawną i ułatwi procedowanie postępowań administracyjnych związanych z ruchem budowlanym.

Plan miejscowy wprowadzi nowe, optymalne rozwiązania komunikacyjne, w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Analiza wykazała, że istnieje potrzeba wyznaczenia w tej części miasta ogólnodostępnych terenów zielonych, które będą służyć okolicznym mieszkańcom. Opracowanie planu miejscowego spowoduje uporządkowanie terenu oraz wykorzystanie potencjału miejsca, zabezpieczając jednocześnie obudowę biologiczną cieków wodnych.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie jest zasadne ponieważ pozwoli na:

- uporządkowanie sytuacji planistycznej (jeden plan zamiast kilku planów z późn. zm.),
- ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium oraz aktualnymi potrzebami Inwestorów,
- rozwój usług publicznych związanych z ochroną zdrowia,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- poprawę jakości przestrzeni w najbardziej eksponowanej - zachodniej części obszaru objętego planem, położonej przy al. Armii Krajowej.

*Talberber*

Generalny Projektant  
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa  
*A. Kowalczyk*  
mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

*Barbara Pujdak*  
Dyrektor Biura Rozwoju  
Miasta Rzeszowa

**BIURO ROZWOJU  
MIASTA RZESZOWA**  
35-010 Rzeszów, ul. Ks. Jałowego 23A  
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

Za zgodność, odpisu z oryginałem  
Rzeszów, dnia 29.01.2024r.

*młoda*  
.....  
podpis