

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie
(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Obszary proponowane do objęcia opracowaniem położone są w północnej części Rzeszowa, na osiedlu Staromieście, w rejonie ul. Welca.

Na ww. obszarach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, przyjęty przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr LXXXIV/1846/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r. przedmiotowe obszary są przeznaczone w tym planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 6MW, 7MW oraz 8MW.

Ustalenia obowiązującego planu zostały oparte o ustalenia zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętej uchwałą nr LXXVIII/1726/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r. Do projektu planu, w związku z jego wyłożeniem do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono uwagi, dotyczące m.in. przedmiotowych terenów, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Uwagi te dotyczyły m.in. parametrów zabudowy mieszkaniowej, przewidywanych w obrębie ww. terenów; wnioskowano o przywrócenie parametrów obowiązujących dla tych terenów w poprzednim planie miejscowym, m.in. wysokości zabudowy do 30 m. Jednak na etapie sporządzania nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Prezydent zdecydował o uwzględnieniu analogicznych uwag, dotyczących obszarów w rejonie ul. Welca, wniesionych do projektu Studium w związku z jego wyłożeniem do wglądu publicznego.

Po uchwaleniu przez Radę Miasta Rzeszowa nowego Studium w dniu 26 września 2023 r., i wobec wprowadzonej doń korekty, zgodnie z uwzględnieniem uwag przez Prezydenta, uzasadniona stała się korekta ustaleń obowiązującego planu, w zakresie, w jakim owa korekta zapisów Studium nastąpiła – tj. zmiany kierunków z terenów zabudowy mieszkaniowej B.M.3 na B.M.4.

Istniejące zagospodarowanie przedmiotowego obszaru to tereny zieleni nieurządzonej. Istniejące zagospodarowanie nie stoi w sprzeczności z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego, ustalonym w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, tj. obszarami mieszkaniowymi w strefie B – B.M.4. Obszar proponowany do objęcia opracowaniem nowego planu miejscowego jest w pełni uzbrojony i wyposażony we wszystkie sieci infrastruktury technicznej, które mogłyby być potrzebne do działań inwestycyjnych.


Obszar proponowany do objęcia opracowaniem nowego planu miejscowego jest nieznacznie zróżnicowany pod względem struktury własnościowej. Istotną większość stanowią tu własności Gminy Miasta Rzeszów. Jedyne niewielki udział stanowi własność Skarbu Państwa oraz własność prywatna.

Opracowanie planu miejscowego dla tego terenu umożliwi jego optymalne wykorzystanie zgodnie z kierunkami określonymi w obowiązującym Studium, zgodnie z wolą wnioskodawcy.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Grzegorz Róg

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa