

podpis

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana
w Rzeszowie

/zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.)/

Obszar objęty uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XCIII/2072/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania nr 354/5/2024 przy al. Tadeusza Rejtana w Rzeszowie jest zainwestowany. Grunty objęte przystąpieniem to tereny stanowiące własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów Spółka z o.o. z siedzibą w Rzeszowie. Zlokalizowane są tu: obiekty biurowe, garażowe i magazynowo-składowe Miejskiego Przedsiębiorstwa Dróg i Mostów.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu zapewniona jest z al. Tadeusza Rejtana. Korzystna lokalizacja spełnia wymóg ograniczania transportochłonności. Przystanek MPK znajduje się w odległości około 100 m, co umożliwi przyszłym mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka komunikacji. Obszar jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej rozbudowy w dostosowaniu do docelowego zagospodarowania terenu.

Na obszarze objętym przystąpieniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Plan ustali zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenów, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023r.

Jak wynika ze Studium, po obydwu stronach al. Tadeusza Rejtana przewiduje się zabudowę wielofunkcyjną – mieszkaniowo-usługową. Tereny objęte przystąpieniem do sporządzenia planu położone są wg. Studium w Śródmieściu oraz w „obszarze wymagającym przekształceń” dlatego też w planie miejscowym można będzie na nich ustalić tzw. „zabudowę śródmiejską”, co zapewni efektywne wykorzystanie potencjału przedmiotowej nieruchomości.

Działania planistyczne wpłyną na dalszy rozwój funkcji metropolitalnych wzdłuż al. Tadeusza Rejtana, kreując aktywne krawędzie i przestrzenie publiczne (np. ogólnodostępne ciągi piesze w zieleni). Zgodnie z ustaleniami Studium, na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu będzie mogła powstać zabudowa wysoka a nawet wysokościowa (w przypadku przeprowadzenia konkursu).

Ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy oraz gabarytów budynków, zapewni ład przestrzenny.

Przeprowadzona analiza wykazała, że istnieje możliwość przekształcenia przedmiotowego obszaru, zagospodarowanego obecnie niskimi obiektami biurowymi, garażowymi i magazynowo-składowymi, w obszar zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej o czytelnej kompozycji i układzie urbanistycznym oraz wysokich walorach architektonicznych. Kierunek przekształceń terenów położonych przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta będzie zgodny z wizją miasta swartego i uporządkowanego przestrzennie.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu potwierdziła, że uzasadnione jest opracowanie planu miejscowego na tym obszarze.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
E. Kruczek
mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Barbara Pujdek
Barbara Pujdek
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa

GLÓWNY PROJEKTANT
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
Anna Ząbier
mgr inż. arch. Anna Ząbier