

## ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 361/12/2024 terenów pomiędzy północno-wschodnią granicą Miasta a Cmentarzem Komunalnym Wilkowyja 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 XCIV/2124/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 361/12/2024 terenów pomiędzy północno-wschodnią granicą Miasta a Cmentarzem Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie zajmuje powierzchnię około 30,9 ha i jest w przeważającej części niezainwestowany. Część północną obszaru stanowią nieużytki i grunty rolne. Od strony ul. Marcina Filipa w kierunku północnym postępuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obszar obejmuje północne, wschodnie i zachodnie zbocza wzniesienia, na którym znajduje się Publiczna Szkoła Podstawowa Zakonu Pijarów oraz realizuje się osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tereny pomiędzy północno-wschodnią granicą Miasta a Cmentarzem Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie objęte były wcześniej uchwałą Nr XXVIII/524/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 lutego 2012 r., z późn. zm. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 235/3/2012 „Prochownia” w rejonie ul. Bałtyckiej w Rzeszowie, która została uchylona Uchwałą Nr XCIV/2123/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2024 r. Powodem odstąpienia od sporządzenia planu były:

- zmiana uwarunkowań, w szczególności stopnia zainwestowania obszaru,
- brak aktualności wniosków złożonych w 2012 r. do projektu planu miejscowego,
- zmiana struktury własnościowej,
- zmiana z dnia 7 lipca 2023 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowe rozporządzenie wykonawcze dotyczące planu miejscowego, które określają nowy zakres i standardy zapisu ustaleń planów oraz wprowadzają zmiany w procedurze,
- uchwalenie nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Na niewielkiej części obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 361/12/2024 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 74/4/2004 przy Cmentarzu Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie, przeznaczający tereny pod publiczną zieleń nieurządzoną (Z1) oraz drogę publiczną klasy głównej (KDG). Obowiązujący plan miejscowy w granicach nowego przystąpienia stał się nieaktualny w zakresie szerokości pasa terenu pod przebieg planowanej drogi publicznej głównej oraz w zakresie zgodności ze Studium. Nowa edycja Studium stwarza nowe możliwości zagospodarowania i wykorzystania terenu wzdłuż planowanej drogi głównej pod usługi o znaczeniu ogólnomiejskim. Takie też będzie przeznaczenie terenów w nowym planie miejscowym.

Plan miejscowy zabezpieczy rezerwę terenu pod przebieg planowanej w Studium drogi publicznej głównej (kontynuację i przedłużenie ul. Sieciecha w kierunku Gminy Krasne) oraz dróg publicznych zbiorczych, w szczególności połączenia ul. Lwowskiej z ww. planowaną drogą publiczną główną.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym realizuje się osiedle mieszkaniowe intensywniej zabudowy wielorodzinnej (wyznaczony w Studium obszar oznaczony symbolem B.M.4) oraz znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności przemieszana z zabudową jednorodzinną (obszar B.M.2). Ponadto w Studium przy granicy z Gminą Krasne zostały wyznaczone dwa niewielkie obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności (obszary B.M.1) Szacowana liczba ludności w badanym rejonie wynosi około 3 000 osób.

Przeprowadzone analizy dotyczące infrastruktury społecznej w badanym rejonie wykazały niedobór usług podstawowych, w szczególności z zakresu zdrowia (żłobki, przychodnie podstawowej opieki zdrowotnej), usług oświaty (przedszkola) oraz bezpieczeństwa (komisariat, OSP).

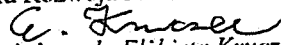
Ponadto istnieje potrzeba wyznaczenia w tej części miasta ogólnodostępnych terenów zielonych, które będą służyć okolicznym mieszkańcom i zaspokajać ich potrzeby w zakresie rekreacji i wypoczynku. Dla 3 000 mieszkańców powierzchnia zieleni osiedlowej powinna wynosić co najmniej około 1,5 ha.

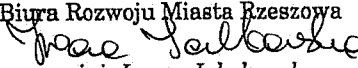
Plan miejscowy wyznaczy nowe tereny mieszkaniowe oraz tereny usług podstawowych towarzyszące planowanej i istniejącej zabudowie mieszkaniowej. Zabezpieczy również w zgodności z obowiązującym Studium ogólnodostępne tereny zieleni.

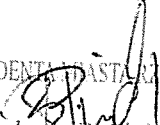
Ponadto w planie miejscowym zostanie wytyczony układ dróg dojazdowych i wewnętrznych obsługujących poszczególne tereny. Nowe drogi zostaną powiązane z układem zewnętrznym dróg publicznych, rozwiązując tym samym problemy komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów z nim sąsiadujących, w szczególności osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 361/12/2024 terenów pomiędzy północno-wschodnią granicą Miasta a Cmentarzem Komunalnym Wilkowyja w Rzeszowie jest zasadne ponieważ pozwoli na:

- zabezpieczenie rezerwy terenu pod przebieg planowanych dróg publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim, stanowiących element podstawowego układu komunikacyjnego miasta,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów z nim sąsiadujących,
- zapewnienie powiązań pieszych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,
- ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium,
- wyznaczenie terenów usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- wyznaczenie terenów pod lokalizację usług podstawowych,
- wyznaczenie terenów pod publiczną zieleń urządzoną, zapewniającą dostęp lokalnej społeczności do terenów rekreacyjnych,
- zapewnienie ładu przestrzennego.

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

**GŁÓWNY PROJEKTANT**  
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa  
  
mgr inż. Iwona Jakubowska

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