

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 359/10/2024 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II
(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Obszar przewidziany do sporządzenia zmiany nr 359/10/2024 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 26 stycznia 2021 r. uchwałą Nr XLII/873/2021 (Dz. U. Woj. Podka. z 2021 r. poz. 842), zajmuje powierzchnię ok. 14,78 ha. Obejmuje w przeważającej części tereny jeszcze niezainwestowane. Część z nich jest własnością Krajowego Zasobu Nieruchomości, wniesioną aportem do spółki SIM KZN Ziemi Podkarpackiej Sp.z.oo. SIM, czyli Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa, to firma zajmująca się budownictwem społecznym. Jej głównym celem jest budowa mieszkań przeznaczonych do wynajmu, z umiarkowanymi opłatami czynszowymi. Zadaniem SIM jest realizacja osiedla mieszkaniowego na terenie oznaczonym na rysunku obowiązującego w/w planu miejscowego symbolem MW-U.2. Projekt osiedla zakłada powstanie kompleksowej przestrzeni, która spełni potrzeby mieszkańców i stworzy atrakcyjne warunki do życia.

Prowadząc prace projektowe nad swoją inwestycją mieszkaniową, SIM KZN Ziemi Podkarpackiej Sp.z.oo. napotkała na trudności w osiągnięciu zamierzonego celu. Realizacja zaplanowanej ilości mieszkań zlokalizowanych w przyjaznym środowisku mieszkaniowym, ze względu na specyficzne ukształtowania terenu i przede wszystkim narzucony ustaleniami planu miejscowego wysoki minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej, została zagrożona. SIM KZN Ziemi Podkarpackiej Sp.z.oo. wystąpił zatem z wnioskiem do Prezydenta miasta o zmianę planu miejscowego dla terenu MW-U.2 przeznaczonego pod funkcje mieszkaniowe, która to zmiana poprawiłaby warunki inwestowania w dostosowanie do aktualnych potrzeb i uwarunkowań, w tym również prowadzonej aktualnie polityki parkingowej, wyrażonej m.in. w Zarządzeniu Nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. Wymaga to przede wszystkim zmiany ustaleń dla terenu w zakresie:

- korekty sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz ustaleń w zakresie linii zabudowy wzdłuż drogi KDD.4, aby umożliwić realizację garaży w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 KV,
- obniżenia wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej i dostosowanie go do nowej polityki parkingowej miasta wyrażonej m.in. w Studium i Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa,
- ze względu na trudne warunki terenowe, duże różnice wysokości wskazana byłaby niewielka korekta ustaleń dotyczących linii zabudowy wzdłuż drogi KDL.4, poprawiające warunki inwestowania na terenie.

Zmiana planu umożliwi powstanie przyjaznej dla mieszkańców przestrzeni nie zdominowanej przez pojazdy samochodowe.

Brak istniejących dróg publicznych uzasadnia również konieczność poszerzenia zasad dostępności komunikacyjnej ustalonych w obowiązującym planie dla terenu MW-U.2, aby umożliwić dostępność terenu z drogi KDL.1 wyznaczonej w mpzp nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I, tj. przedłużenia ul. Wołyńskiej, objętej projektem ZRID.

Ze względu na równe traktowanie podmiotów, zmianą planu należałoby objąć również pozostałe tereny, na których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, aby przyjęte

wskaźniki miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej oraz ustalenia o sposobie realizacji tych miejsc były jednakowe.

Jak wynika z w/w argumentów zmiana planu jest uzasadniona.

Mając na uwadze powyższe oraz ze względu na terminy wiążące SIM wynika ograniczony zakres przedmiotowy zmiany planu. Ma dotyczyć jedynie zagadnień związanych z zasadami obsługi komunikacyjnej terenów MW-U.1, MW-U.2, MW.1, MW.2 oraz MW.3 oraz zasadami lokalizowania budynków na terenie MW-U.2.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa


mgr inż. arch. Marta Tybus

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa