

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 362/1/2025 tereny przemysłowe na osiedlu Dąbrowskiego w Rzeszowie

(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Obszar objęty opracowaniem położony jest w południowej części miasta, na lewym brzegu Wisłoka, na osiedlu Dąbrowskiego, w rejonie ul. Matuszczaka i Żeglarskiej.

Obszar objęty planem miejscowym jest w znacznym stopniu zainwestowany. Na przedmiotowym obszarze zlokalizowane są zakłady przemysłowe oraz obiekty infrastruktury technicznej elektroenergetyczno-ciepłowniczej, gazowniczej i z zakresu gospodarowania odpadami. Stąd przeważający obszar objęty opracowaniem zajmują obiekty produkcyjne i magazynowe. Zabudowie towarzyszą utwardzone ciągi komunikacji wewnętrznej, tereny manewrowe i postojowe oraz otwartego składowania. W granicach omawianego obszaru stosunkowo znaczną powierzchnię zajmuje zielen reprezentowana głównie przez zadrzewienia, trawniki, urządzone skwery.

Obszar proponowany do objęcia planem miejscowym znajduje się w rękach Skarbu Państwa, a poszczególne nieruchomości oddane są w użytkowanie wieczyste podmiotom prawnym.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 191/3/2010 w rejonie ul. Hetmańskiej i ul. Matuszczaka w Rzeszowie, przyjęty przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr XXX/572/2012 z dnia 27 marca 2012 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 23 kwietnia 2012 r., Poz. 949.

W obowiązującym planie miejscowym wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz innych obiektów związanych z funkcjonowaniem przemysłu takich jak: budynki pomocnicze, socjalne, biurowe, konferencyjne, ośrodki badawczo-rozwojowe, a także tereny infrastruktury technicznej, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg wewnętrznych i publicznych. Obowiązujące przepisy prawa miejscowego zapewniają ochronę środowiska, w tym ochronę istniejących terenów zieleni.

Do Prezydenta Miasta Rzeszowa wpłynęły dwa wnioski osób prawnych dotyczące przedmiotowego obszaru. Jeden z wniosków dotyczy zmiany dopuszczalnej wysokości zabudowy w obszarach oznaczonych w obowiązującym planie miejscowym symbolem P do wysokości 35m oraz zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy. Prośba ta motywowana jest planowanym wzrostem produkcji co przy bardzo ograniczonym terenie inwestycyjnym zakładu przekłada się na konieczność jak najbardziej racjonalnego wykorzystania istniejącej powierzchni zakładu.

Kolejny wniosek dotyczy zniesienia wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego terenu, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem [G] – teren infrastruktury gazowej. Prośba ta motywowana jest zmianą struktury własnościowej na przedmiotowym terenie. Wnioskodawca planuje na tym terenie budowę centrum biurowo – magazynowego. Zmiana przepisów umożliwiającą realizację takiego przedsięwzięcia jest zgodna z kierunkami wskazanymi dla tego obszaru w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, a co za tym idzie uzasadniona.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonym 26 września 2023 r., dla przedmiotowego obszaru ustalono kierunek: obszary produkcyjno-usługowe. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozwala na przyjęcie w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym przedmiotowy obszar w rejonie ul. Matuszczaka i Żeglarskiej, rozwiązań wychodzących naprzeciw większości oczekiwań wnioskodawców. Zatem potrzebne jest przygotowanie nowego dokumentu planistycznego, który uczyni zadość nowym potrzebom gospodarczym, zapewniając jednocześnie należyta ochronę terenom zieleni, z korzyścią dla wizerunku miasta, stosownie do litery i ducha aktualnego Studium.

Zgodnie z powyższym, podjęcie nowego opracowania związane jest z koniecznością przeprowadzenia modernizacji istniejących zakładów przemysłowych, mających na celu ich unowocześnienie i dostosowanie do planowanego wzrostu produkcji. Planowane przedsięwzięcia inwestycyjne skupiają się na jak najefektywniejszym wykorzystaniu powierzchni istniejących zakładów przemysłowych. Zamierzony proces rozwoju zlokalizowanych tu przedsiębiorstw przyczyni się również do tworzenia nowych miejsc pracy.

GLÓWNY PROJEKTANT
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa


mgr inż. Barbara Gołąbek

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa


mgr inż. arch. Grzegorz Róg

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa