

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 367/1/2026 „Budziwój Dębina” w Rzeszowie

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

Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego położony jest w południowej części miasta, na osiedlach Budziwój i Biała, w rejonie ulic: Papieskiej, Jana Pawła II, Czesława Miłosza, Zakątkowej, Zastruże i Ustronnej.

Obszar ten jest dość intensywnie zagospodarowany, przy czym zagospodarowanie to systematycznie postępuje, na podstawie decyzji administracyjnych o ustaleniu warunków zabudowy. Obszar nowego planu miejscowego charakteryzuje się ponadto znikomym udziałem własności gminy miasta Rzeszów.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Istotna część tego obszaru znajdowała się w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 199/11/2010 „Droga Południowa” w Rzeszowie, podjętego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr LXXX/11403/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. Przedmiotem opracowania ww. planu miejscowego było przede wszystkim zabezpieczenie terenów pod przebieg drogi głównej, mającej połączyć drogę wojewódzką nr 878 (przebiegającą m.in. w ciągu al. Sikorskiego) z drogą ekspresową S-19 (do której prowadzi ul. Żołnierzy 9. Dywizji Piechoty, biegnąca od skrzyżowania z ul. Podkarpacką), a także ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów przylegających do planowanej drogi głównej. Po wyłożeniu ww. projektu planu miejscowego do wglądu publicznego (w dniach od 15 lipca do 12 sierpnia 2016 r.) oraz po rozpatrzeniu uwag złożonych w terminie do 2 września 2016 r. - Zarządzeniem Nr VII/820/2016 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 września 2016 r., prace nad projektem drogowym zostały poprowadzone w trybie administracyjnym na podstawie przepisów tzw. „specustawy” o drogach publicznych, z uwzględnieniem głównych założeń przyjętych w projekcie planu miejscowego, dotyczących tytułowej „Drogi Południowej”.

Ze względów proceduralnych, zawieszono również postępowanie administracyjne prowadzące do wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. W międzyczasie dwa odrębne odcinki tzw. „Drogi Południowej” zostały objęte opracowaniami nowych planów miejscowych (nr 344/11/2023 „Zalew na rzece Wisłok” w Rzeszowie oraz nr 347/14/2023 „Dolina Strugu” w Rzeszowie), dzięki czemu odcinki tej drogi mogą być zabezpieczone pod realizację celu publicznego.

Podjęcie nowego opracowania planistycznego na obszarze położonym pomiędzy obszarami objętymi opracowaniem ww. planów miejscowych jest niezbędne ze względu na nagły wzrost liczby wniosków o ustalenie warunków zabudowy dotyczących nieruchomości położonych w planowanym przebiegu planowanej drogi głównej, tzw. „Drogi Południowej”. Ponieważ jest to strategiczna inwestycja drogowa, o kluczowym znaczeniu dla Rzeszowa, której przebieg został uwzględniony w obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, konieczne jest zabezpieczenie trasy tej drogi przed zabudową, a tym samym zmniejszenie w przyszłości kosztów realizacji przyszłej inwestycji celu publicznego. Stąd niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zgodności z obowiązującym Studium.

W nowym planie miejscowym, oprócz przeznaczenia terenów pod przebieg strategicznej drogi publicznej, zostaną ustalone przeznaczenia oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów przylegających do planowanej drogi. Procedura sporządzania nowego planu miejscowego umożliwi szeroką partycypację społeczną i bieżący wpływ mieszkańców Rzeszowa na przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

W związku z powyższym przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego jest uzasadnione.