

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 370/4/2026 pomiędzy ul. Krakowską i ul. Dębicką na osiedlu Przybyszówka 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 Rzeszowie na osiedlu Przybyszówka, pomiędzy ul. Krakowską, ul. Dębicką i ul. Ustrzycką, granicą administracyjną z gminą Świlcza oraz drogą ekspresową S19, zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym integralną część uchwały.

Przedmiotowy obszar nie posiada wykształconego układu publicznej komunikacji drogowej. Jednocześnie jego znaczna część podlega procesom urbanizacyjnym realizowanym w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec postępującej zabudowy istnieje ryzyko niekontrolowanego zagospodarowania terenu, w tym ograniczenia możliwości wyznaczenia docelowego układu komunikacyjnego tej części miasta, obejmującego drogę główną oraz drogę zbiorczą.

Planowane drogi, w szczególności droga główna, stanowią istotny element przyszłego układu komunikacyjnego miasta, pełniąc funkcję łącznika pomiędzy ul. Krakowską i ul. Dębicką oraz kontynuacji szerszego zamierzenia drogowego o przebiegu od południowej granicy Rzeszowa z gminą Boguchwała do północnej granicy miasta z gminą Świlcza (ul. Ludwika Chmury).

Podjęcie niniejszej uchwały ma na celu zabezpieczenie terenów niezbędnych do wyznaczenia w planie miejscowym układu komunikacji drogowej, w tym dróg publicznych stanowiących element podstawowego systemu komunikacyjnego tej części miasta i osiedla.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli na kompleksowe określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, w tym wyznaczenie terenów usługowych stanowiących uzupełnienie dominującej funkcji mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązania stworzą podstawy dla uporządkowanego i zrównoważonego rozwoju tej części miasta.

Dla przedmiotowego obszaru podjęto wcześniej uchwałę Nr XXXVII/750/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 243/11/2012 pomiędzy ul. Krakowską i ul. Dębicką na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie. Z uwagi jednak na aktualne uwarunkowania prawne oraz potrzebę dostosowania zakresu opracowania planistycznego do obecnych potrzeb rozwojowych miasta, w tym osiedla Przybyszówka, zasadne jest uchylenie wskazanej uchwały i podjęcie nowego opracowania planu.

Przewidywane rozwiązania planistyczne będą zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Studium wskazuje dla tego obszaru kierunki rozwoju funkcji mieszkaniowych z uzupełnieniem usług oraz konieczność kształtowania układu komunikacyjnego zapewniającego właściwą obsługę tej części miasta.

Mając powyższe na uwadze, sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne. Przyjęcie uchwały umożliwi przygotowanie dokumentu planistycznego zabezpieczającego realizację celów publicznych, w szczególności w zakresie infrastruktury drogowej oraz zapewniającego racjonalne i skoordynowane zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami Studium miasta Rzeszowa.

NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH
dla obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 370/4/2026
pomiędzy ul. Krakowską i ul. Dębicką na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie

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

Niezbędny zakres prac planistycznych przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 370/4/2026 pomiędzy ul. Krakowską i ul. Dębicką na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie obejmuje:

- sporządzenie ekofizjografii,
- zebranie i rozpatrzenie wniosków, złożonych do obszaru objętego planem miejscowym,
- sporządzenie materiałów planistycznych przez zespoły specjalistyczne Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, obejmujących: opracowania, analizy, prognozy i studia sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego,
- analizę opracowań, koncepcji, projektów, planów i programów dotyczących obszaru objętego projektem planu miejscowego,
- sporządzenie projektu planu miejscowego,
- uzgodnienie, zaopiniowanie i poddanie konsultacjom społecznym projektu planu miejscowego,
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko,
- sporządzenie dokumentacji prac planistycznych.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy zostanie sporządzony w skali 1:1000 lub 1:2000, z wykorzystaniem mapy zasadniczej w wersji elektronicznej, z zasobów Grodzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rzeszowie, potwierdzonej odpowiednią licencją.

Zakres ustaleń planu zostanie określony zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).