

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 374/8/2026 w centralnej części Osiedla Nowe Miasto w Rzeszowie.

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

Na obszarze objętym uchwałą Rady Miasta Rzeszowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 374/8/2026 w centralnej części Osiedla Nowe Miasto w Rzeszowie, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 298/3/2018 w rejonie ul. Popiełuszki i ul. Seniora w Rzeszowie – w części I, przyjęty uchwałą Nr XXIV/522/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2019 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego poz. 469, z dnia 24 stycznia 2020 r., przeznaczający tereny pod: zabudowę usługową, zieleni urządzonej oraz drogę publiczną klasy lokalnej.

W skład terenu zabudowy usługowej U wchodzi działki nr ewid.: 1072/4, 1072/90, 1072/89, 1072/273, 1072/299, oraz fragmenty działek nr ewid.: 1675/6, 1675/7, 1072/237 i 1072/238.

Gmina Miasto Rzeszów jest w chwili obecnej właścicielem działek nr ewid.: 1072/90, 1072/89, 1675/7, 1072/237. Działka nr ewid. 1072/4 ma nieustalony stan prawny. Pozostałe działki są własnością wspólnoty mieszkaniowej i spółki prawa handlowego. Plan wprowadza nakaz zagospodarowania terenu zabudowy usługowej U, o powierzchni 1,08 ha, jako jednej działki budowlanej, w związku z tym, realizacja ważnej inwestycji miejskiej – osiedlowego domu kultury – jest uzależniona od uzyskania przez miasto prawa do dysponowania wszystkimi nieruchomościami wchodzącymi w skład terenu zabudowy usługowej U. Może to wpłynąć na znaczne opóźnienie realizacji przedsięwzięcia.

Analiza urbanistyczna przeprowadzona przez BRMR wykazała, że istnieje możliwość zmiany dyspozycji przestrzennych przy zachowaniu głównych funkcji (usługi publiczne, zieleni urządzonej, komunikacja drogowa publiczna), co w efekcie pozwoli na etapowanie realizacji inwestycji celu publicznego. Zasadne też będzie zwiększenie intensywności zabudowy wynikające z uwzględnienia kondygnacji podziemnych pełniących funkcje ochronne (ukrycie lub schron dla ludności). Przedmiotem opracowania planu będzie zatem ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, w związku z nowymi potrzebami występującymi na obszarze objętym przystąpieniem.

Przewidywane ustalenia planu będą zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Plan obejmował będzie inwestycje celu publicznego.

Zgodnie z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688, z późn. zm.), jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego będzie możliwe jego uchwalenie także po utracie mocy przez Studium.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 374/8/2026 w centralnej części Osiedla Nowe Miasto w Rzeszowie.