

ANALIZA ZASADNOŚCI

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

w związku z podjęciem

Uchwały Nr XLIV/946/2026 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2026 r. o zmianie uchwały
w sprawie 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 Nr XLI/888/2026 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 374/8/2026 w centralnej części Osiedla Nowe Miasto, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 298/3/2018 w rejonie ul. Popieluszki 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, zieleń urządzoną 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.

Przeprowadzone po przystąpieniu do sporządzenia planu analizy urbanistyczne wykazały, że dla realizacji inwestycji niezbędne będzie uchwalenie planu w granicach wykraczających poza obszar objęty uchwałą Rady Miasta Rzeszowa Nr XLI/888/2026 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 maja 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 374/8/2026 w centralnej części Osiedla Nowe Miasto w Rzeszowie. Ze względu na możliwe różne warianty rozwiązań komunikacyjnych związanych z planowaną inwestycją, podjęto decyzję o powiększeniu obszaru objętego opracowaniem prawie dwukrotnie: z 1,45 ha do 2,88 ha.

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 było podjęcie przez Radę Miasta uchwały o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 374/8/2026 w centralnej części Osiedla Nowe Miasto w Rzeszowie w zakresie załącznika graficznego.