

PROJEKT

UZASADNIENIE

do uchwały nr/...../2025 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zwany dalej planem miejscowym, został opracowany na podstawie uchwały nr LII/1092/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni ok. 83 ha, położony po obu stronach rzeki Wisłok, pomiędzy ul. Lubelską, ul. Ciepłowniczą, Mostem Załęskim oraz granicą miasta Rzeszowa. Rada Miasta Rzeszowa uchwałą z dnia 25 kwietnia 2023 r. Nr LXXVIII/1725/2023 ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - I „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, zakończyła procedurę dla części pierwszej tego planu miejscowego.

Procedowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kolejnej części możliwe było po uchwaleniu przez Radę Miasta Rzeszowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta, uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. W obowiązującym Studium, wiodącymi kierunkami zagospodarowania dla terenu objętego planem miejscowym są: usługi, zieleni urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe oraz infrastruktura transportowa w postaci dróg klasy „G”. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń tego Studium.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, tereny wzdłuż ul. Lubelskiej przeznaczono pod zabudowę usługową oraz układ komunikacyjny lokalny. Kontynuowano również działania planistyczne w odniesieniu do terenów położonych wzdłuż rzeki Wisłok, w celu ochrony interesu publicznego. Projekt ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt mpzp nr 324/5/2021 – II [...] obejmuje dwa obszary na osiedlu Staromieście, o łącznej powierzchni około 13,32 ha, zlokalizowane pomiędzy rzeką Wisłok a ul. Lubelską. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 19 września 2024 r. Dnia 26 września 2024 r. przekazano go do dalszych uzgodnień i opiniowania. W dniach od 6 grudnia 2024 r. do 30 grudnia 2024 r. projekt wyłożony został do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, natomiast dyskusja publiczna odbyła się 17 grudnia 2024 r. Do projektu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 14 stycznia 2025 r. pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. wpłynęły uwagi, które dotyczyły:

- 1) określenia charakteru usług jako usług ogólnomiejskich (w tym zamieszkania zbiorowego) lub regionalnych z dopuszczeniem handlu w kondygnacji przyziemia;
- 2) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%;
- 3) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8;
- 4) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m.

Powyższe uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r. Prezydenta Miasta Rzeszowa. Prezydent pozostawił bez rozpatrzenia uwagę dot. określenia charakteru usług, natomiast pozostałe odrzucił ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostają przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia. Listę nieuwzględnionych uwag zawiera załącznik nr 3 do projektu uchwały.

Procedurę trybu formalno-prawnego przeprowadzono zgodnie z art. 17 ww. ustawy. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego uwzględniono udział społeczeństwa i zachowanie

PROJEKT

jawności procedur, w zakresie wynikającym z przepisów określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu procedury, projekt planu miejscowego, został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa celem uchwalenia.

Reasumując, podjęcie uchwały w przedmiotowej sprawie jest zasadne.