

UZASADNIENIE

do uchwały nr ... / ... Rady Miasta Rzeszowa z dnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały nr XC/1982/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie, obejmującej trzy obszary położone w rejonie ul. Welca, o łącznej powierzchni ok. 2,36 ha, na osiedlu Staromieście w Rzeszowie.

Na obszarach objętych planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, przyjęty przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr LXXXIV/1846/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Plan miejscowy nr 349/16/2023 „Cisowy Park” podjęto ze względu na potrzebę dopasowania ustaleń obowiązującego prawa miejscowego do nowych zamierzeń inwestycyjnych.

Celem mpzp nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie jest wyznaczenie parametrów dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w szczególności wysokości zabudowy, w związku ze zmianą zamierzenia inwestycyjnego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. W obowiązującym miejscowym planie, ww. obszary, przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości nie większej niż 20 m – od 4 do 6 kondygnacji. W związku z przeprowadzonymi analizami, stwierdzono, że zasadnym jest sporządzenie nowego planu miejscowego, który ustali optymalne zasady zagospodarowania na tych terenach i umożliwi ich korzystne wykorzystanie. Tereny położone w granicach opracowania planu miejscowego, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości nie większej niż 30 m i ilości kondygnacji nadziemnych nie mniejszej niż 5 i nie większej niż 8. Dopuszcza się możliwość realizacji usług podstawowych na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków, komunikacji drogowej wewnętrznej oraz zieleni urządzonej.

Projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Zgodnie z procedurą sporządzania projektu planu przeprowadzono konsultacje społeczne, które podsumowano w raporcie przebiegu tych konsultacji. Do projektu planu miejscowego, oraz prognozy, w wyznaczonym terminie, tj. od dnia 26 listopada do 23 grudnia 2024 r., nie wpłynęły uwagi.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego nr 349/16/2023 „Cisowy Park” w Rzeszowie, uzasadnione jest jego uchwalenie.