

Maciej Borsa<sup>1</sup>

## Decydujemy o przyszłości Rzeszowa

Miasto to pewna wyodrębniona społeczność oraz zamieszkwane przez nią terytorium. Terytorium to składa się z terenów prywatnych lub użytkowanych indywidualnie oraz terenów wspólnych, bez których niemożliwe byłoby funkcjonowanie społeczności, jako całości. Ale także bez prawidłowo rozwiniętych terenów wspólnych niemożliwe byłoby korzystanie z poszczególnych terenów prywatnych, choćby ze względu na konieczność dojazdu. Jakość, użyteczność i wartość rynkowa obu rodzajów terenów są ze sobą ściśle powiązane.

Od kształtu i sposobu organizacji funkcjonowania terytorium zależy możliwość wykorzystania własnych nieruchomości oraz jej rynkowa wartość, ale też jakość życia w szerszej społeczności miejskiej. Możliwość sprawnego przemieszczania i szerzej rozumianej „dostępności”, decyduje bowiem, z jakich usług można bezpośrednio skorzystać, jaka jest praktyczna osiągalność placówek handlowych, ale dotyczy też usług publicznych: zaopatrzenia w wodę, kanalizację, energię ale też obiektów edukacyjnych, ochrony zdrowia, czy też terenów sportowych i rekreacyjnych, w tym parków, skwerów i innych terenów zieleni. Te możliwości określa się mianem „funkcjonalności”, która bezpośrednio wpływa na jakość życia mieszkańców – w wymiarze całej wspólnoty, jak i w węższej perspektywie poszczególnych miejsc w mieście.

Ale jest też zależność odwrotna – to właśnie wspólnota mieszkańców decyduje o tym, jak zamieszkwane przez nią terytorium będzie funkcjonowało, także jak będzie wyglądało, i jak się będzie w przyszłości rozwijać. To mieszkańcy w dużym stopniu decydują, jakie będzie w przyszłości ich miasto. Czy wspólne tereny miejskie, przeznaczone na handel, usługi czy rekreację będą odpowiadały potrzebom nadchodzących czasów. Decydują także, jaka będzie dostępność tych usług w poszczególnych miejscach, a w związku z tym, jaka będzie wartość zlokalizowanych tam nieruchomości indywidualnych, których często są lub mogą być właścicielami.

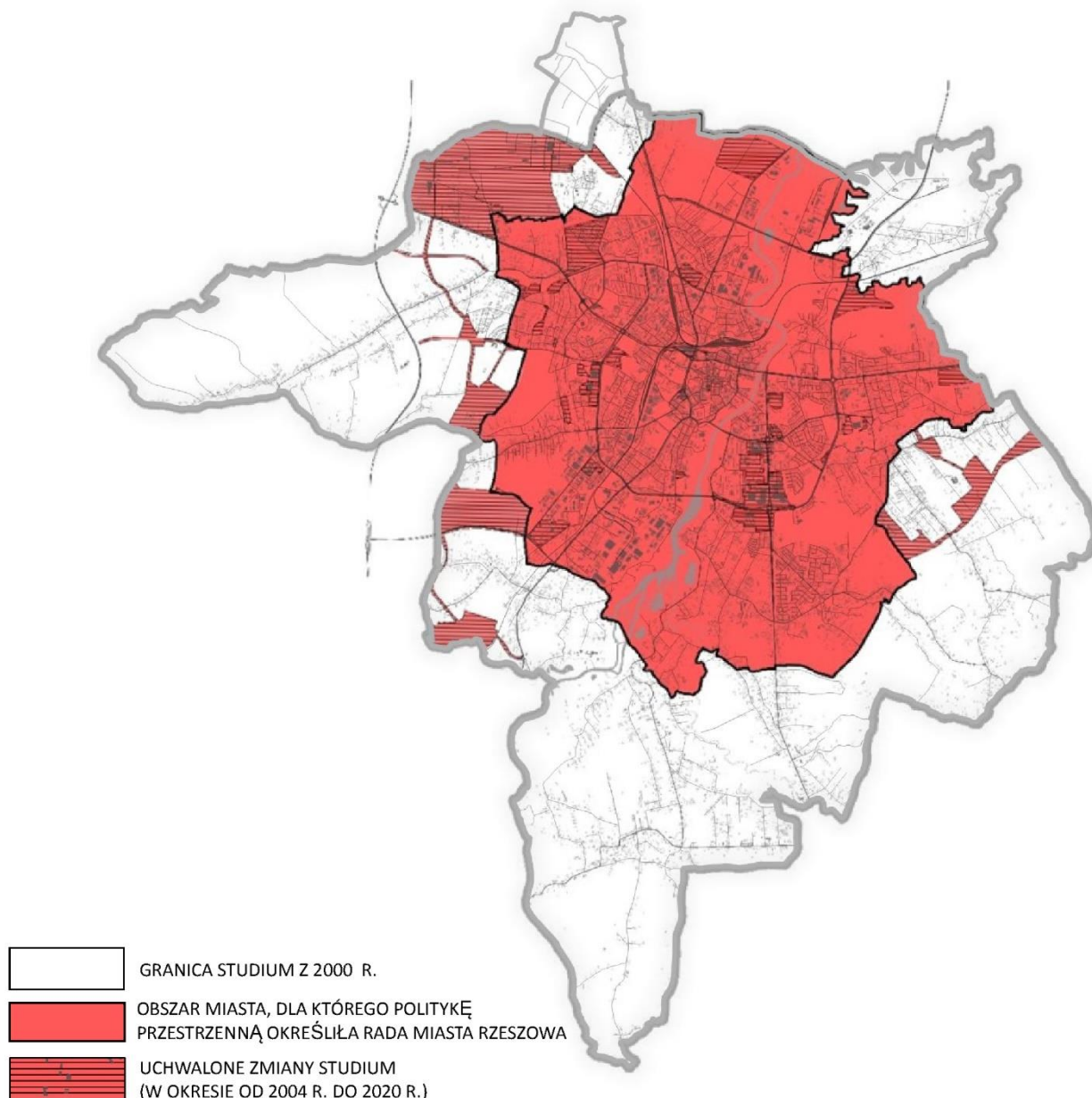
W polskim systemie prawnym mówimy o „polityce przestrzennej”, jaką prowadzić mają wybrane przez mieszkańców władze. Jest ona elementem szerszej polityki rozwoju, na którą pozyskiwane jest finansowanie poszczególnych projektów składowych, na przykład z funduszy europejskich. Aby polityka przestrzenna odzwierciedlała wolę mieszkańców, aby była w tym względzie przejrzysta i czytelna oraz aby można było mieć gwarancję, że prowadzona będzie przez kolejne władze zgodnie z wolą społeczności miejskiej – zapisuje się jej podstawowe zasady w dokumencie zwanym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. Studium to uchwała Rada Gminy, zobowiązując tym samym władze wykonawcze, w tym Prezydenta Miasta, do dochowania określonych zasad kierowania rozwojem całego obszaru miejskiego w perspektywie kilku, lub nawet czasem kilkudziesięciu lat.

W Rzeszowie ostatni raz uchwalono takie Studium w lipcu 2000 roku. Od tego czasu wiele się zmieniło, wyrosło nowe pokolenie mieszkańców. Konieczne jest więc sprawdzenie, czy kierunki polityki przestrzennej miasta,

---

<sup>1</sup> Autor, dr hab.inż. arch. Maciej Borsa jest Pierwszym Wiceprezesem oraz Przewodniczącym Komisji Rzecznawców Towarzystwa Urbanistów Polskich, profesorem Wyższej Szkoły Technicznej w Katowicach. Artykuł powstał w ramach realizacji projektu pn.: „Zintegrowany i uspołeczniony model planowania przestrzennego poprzez opracowanie Strategii Przestrzennej Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego”, współfinansowanego z budżetu UE w ramach programu PO WER i budżetu państwa. Wykorzystano materiały ilustracyjne z projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, wykonanego przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa.

wyznaczone w obowiązującym Studium przez poprzednie pokolenie, są nadal aktualne. Dlatego podjęto prace nad nowym Studium, które odzwierciedlałyby obecne aspiracje społeczności Rzeszowa oraz nowe warunki wynikające z wyższego poziomu rozwoju cywilizacyjnego, jaki osiągnięto w przeciągu minionych ponad dwóch dekad.



Rysunek 1: Zasięgi obowiązującego "starego" Studium na tle obecnych granic administracyjnych Rzeszowa

Chodzi nie tylko o interesy wspólnoty mieszkańców, jako całości, ale też o prywatne interesy poszczególnych osób czy też właścicieli nieruchomości. Te prywatne interesy także są zaspokajane i realizowane w ramach wytyczonej przez Studium polityki przestrzennej. Nie ma co ukrywać, że prywatne interesy często są ze sobą sprzeczne, rodzą określone konflikty, choćby związane z wykorzystaniem szczególnie atrakcyjnych miejsc. Te sprzeczności interesów polityka przestrzenna powinna godzić, neutralizować lub rozstrzygać. Ale przede

wszystkim polityka władz polega na wyznaczaniu interesów wspólnych, które łączą wszystkich mieszkańców i właścicieli nieruchomości, a tym samym pomagają godzić występujące indywidualne konflikty.

Z czego wynikają i na czym polegają te prywatne interesy oraz dlaczego często są ze sobą sprzeczne? Otóż źródłem jest chęć zapewnienia sobie jak najlepszych warunków zamieszkiwania lub funkcjonowania gospodarczego, ale też z naturalnej konieczności zabezpieczenia własnych interesów, szczególnie związanych z wykorzystaniem posiadanych nieruchomości lub też zapewnienia utrzymania, a jeszcze lepiej – wzrostu ich wartości rynkowej. Tutaj prywatni właściciele konkurują ze sobą, ale też na tym polu interes indywidualny, prywatny, splata się z interesem wspólnym. Wartość użytkowa i wartość rynkowa nieruchomości w dużym stopniu zależy bowiem od jej otoczenia, od tego w jakiej okolicy i w jakim sąsiedztwie jest usytuowana.

Ważne są też gwarancje na przyszłość – czy warunki, które istnieją obecnie będą w przyszłości utrzymane, czy nie nastąpi jakaś zmiana w sąsiedztwie, która wpłynie na charakter otoczenia i tym samym obniży wartość położonych tu nieruchomości. Na przykład chodzi o gwarancję, że nie powstanie w danym miejscu jakiś obiekt szczególnie uciążliwy, nie tylko przemysłowy, ale na przykład ogromny parking dla nowego osiedla. Kto ma dać takie gwarancje i na jakiej podstawie? Otóż podstawą takiej gwarancji jest przede wszystkim zapis polityki przestrzennej, zawarty w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i konsekwentnie realizowany przez władze.

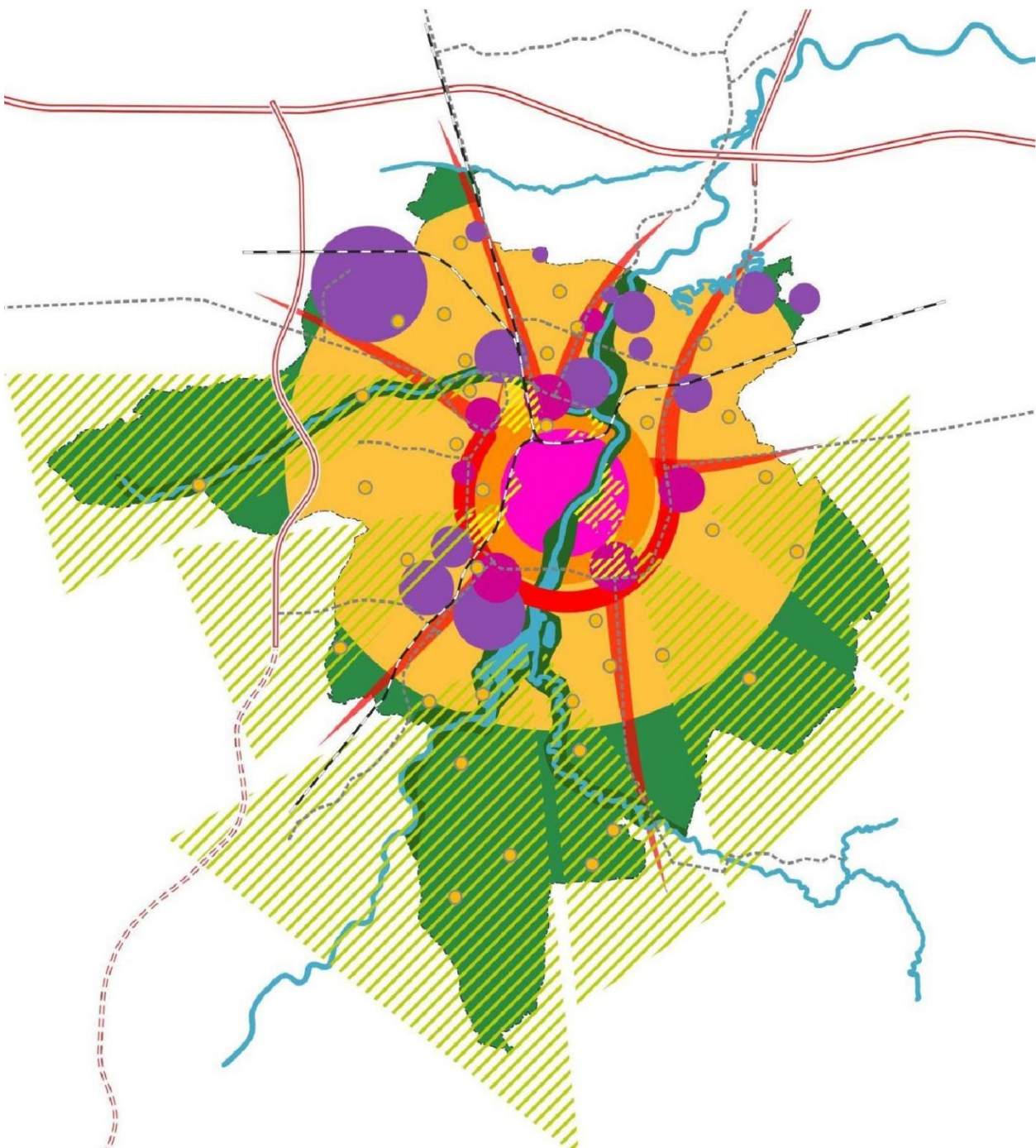
Studium określa zasady polityki przestrzennej, ale dla rozstrzygnięcia w odniesieniu do konkretnych nieruchomości stosuje się inne bardziej szczegółowe instrumenty pochodne, jak określone typy decyzji administracyjnych czy bardziej szczegółowe Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest ani decyzją administracyjną, ani planem zagospodarowania przestrzennego, jest jedynie ogólną wytyczną polityki, wiążącą władze miasta w ich działaniach, ale nie dotyczy bezpośrednio mieszkańców.



Rysunek 2: Wizja przyszłego rozwoju Rzeszowa rozpisana jest na kilka szczegółowych składowych

Zastanówmy się więc na poziomie ogólności charakterystycznej dla Studium, jakim miastem może lub powinien być Rzeszów za 10 - 20 lat, tak aby dobrze było w nim żyć. Przede wszystkim musi być atrakcyjny dla dotychczasowych i przyszłych mieszkańców, ale też dla inwestorów, którzy chcieliby tu lokować swoje

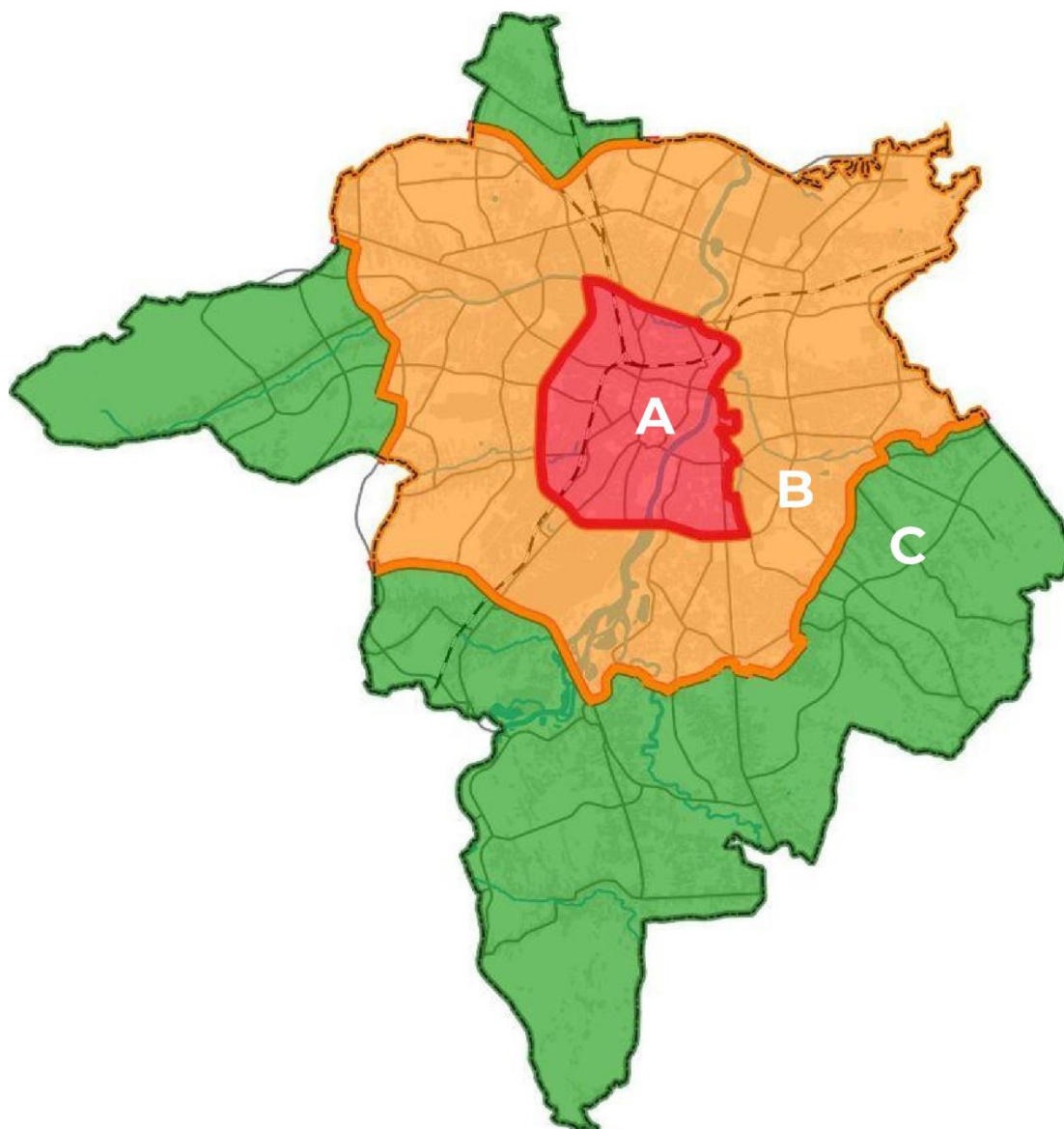
pieniądze. Jeśli udałoby się zapewnić wysoką atrakcyjność, nie w wymiarze obecnych czasów, ale w wymogach przyszłości, czyli w perspektywie kolejnych pokoleń, to tym samym można by wpłynąć w istotny sposób na perspektywy wzrostu miasta. A to wiąże się już bezpośrednio między innymi ze wzrostem wartości prywatnych nieruchomości. Taki jest mechanizm wpływu ogólnej polityki przestrzennej, sprzyjającej promowaniu interesów wspólnych, na indywidualne interesy poszczególnych osób i instytucji.



Rysunek 3: Schemat rozmieszczenia poszczególnych komponentów wizji przyszłego rozwoju Rzeszowa

Przedstawiany właśnie pod dyskusję publiczną projekt nowego Studium, wynika przede wszystkim z potrzeby sformułowania polityki przestrzennej miasta dostosowanej do obecnych realiów społecznych, gospodarczych i prawnych. Obecne Studium, mimo licznych aktualizacji, nie obejmuje aktualnych problemów, trendów rozwojowych oraz stojących przed miastem wyzwań. Przez ćwierć wieku bardzo istotnym zmianom uległa przestrzeń Rzeszowa, zmieniły się jego granice, jego powierzchnia wzrosła w tym okresie ponad dwukrotnie. Wzrosła też liczba mieszkańców, ale coraz bardziej się ono starzeje. Niekorzystnym zmianom demograficznym towarzyszą szybko postępujące zmiany klimatyczne, które stanowią wyzwanie, ale też szanse na pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania rozwoju w ramach europejskiego Zielonego Ładu.

Dotychczas miasto konsekwentnie prowadziło politykę stawiającą za główny cel intensywny rozwój gospodarczy. Przyniosła ona szereg korzyści w postaci bardzo dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego. Z drugiej strony doprowadziła do szeregu negatywnych zjawisk i zmian w przestrzeni oraz wzrostu konfliktów przestrzennych. Osiągnięty poziom rozwoju gospodarczego oraz aspiracje i oczekiwania mieszkańców powodują konieczność przeformułowania celów rozwoju. Nadrzędne powinno stać się zapewnienie odpowiedniej wysokiej jakości życia, nie pomijając jednocześnie aspektów rozwoju



Rysunek 4: Strefy o różnym profilu i charakterze przyszłego rozwoju - od najbardziej intensywnych po w pełni zrównoważone



Rzeczpospolita  
Polska

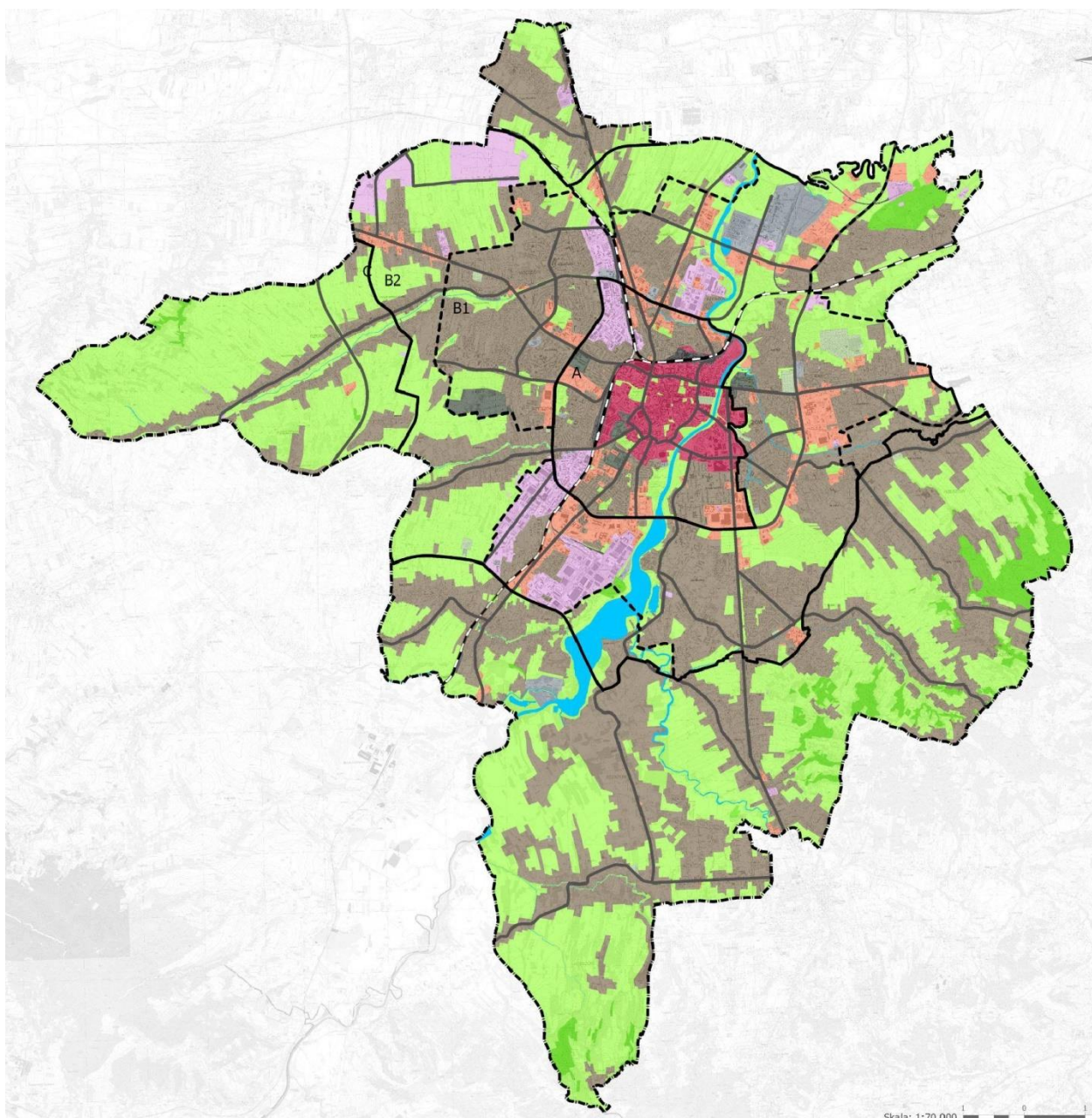


Unia Europejska  
Europejski Fundusz Społeczny



gospodarczego, który realizowany ma być jednak w sposób bardziej zrównoważony i odpowiedzialny.

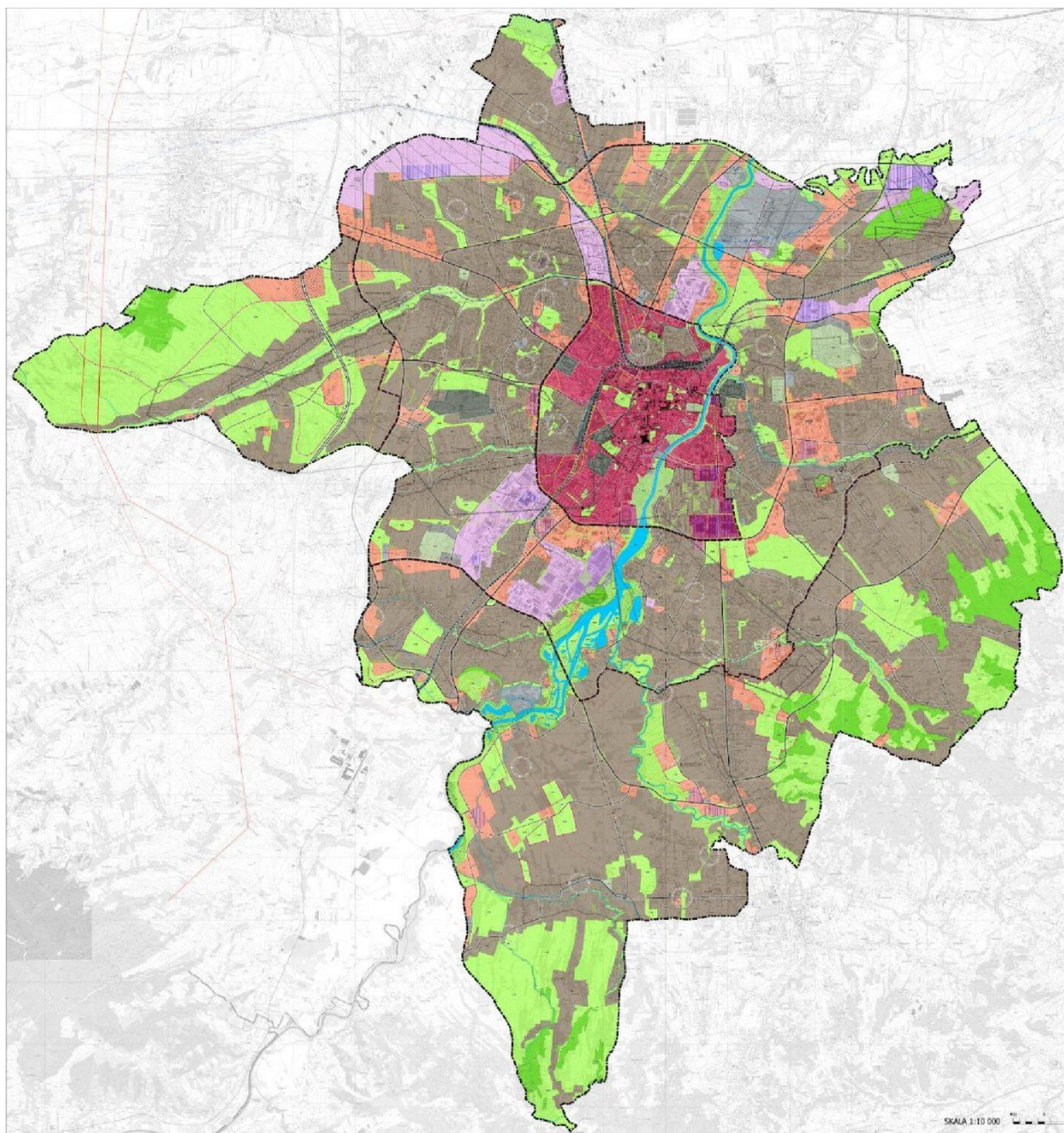
Projekt nowego Studium nie odcina się od dotychczasowego dorobku Rzeszowa, stanowi kontynuację głównych założeń rozwoju, ale wskazuje jego niezbędne modyfikacje wynikające z dokonanych już inwestycji, ale też przewartościowań w zakresie modelu życia oraz aspiracji społecznych. Założono model miasta wielofunkcyjnego i zwartego, o wysokiej dostępności do infrastruktury społecznej i terenów zieleni oraz przestrzeni publicznych. Szczególną uwagę zwrócono na politykę senioralną oraz potrzeby ludzi młodych. Istotne znaczenie przypisano potrzebie rozwoju włączonych do Rzeszowa dawnych terenów wiejskich, a także roli miasta w strukturze Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego, czyli rozwój powiązań z sąsiednimi gminami.



Rysunek 5: Sposób wykorzystania terenów miejskich Rzeszowa - stan w roku 2021

Ćwierć wieku temu wytyczono przestrzenne ramy przekształceń miasta, które wówczas zaliczało się do ośrodków kategorii B – peryferyjnych względem centrum kraju. Ale od tego czasu Rzeszów dokonał ogromnego postępu, przeszedł do głównej ligi miast Polski, uzyskał też istotne znaczenie w perspektywie europejskiej. Ten postęp wymaga kontynuacji, ale wiąże się z koniecznością wytyczenia nowych, jeszcze bardziej ambitnych perspektyw rozwoju.





Rysunek 6: Zagospodarowanie terenów miejskich Rzeszowa w roku 2045 - perspektywa proponowana w projekcie Studium

To zadanie stoi przed całą społecznością miasta, która musi poszukać i wskazać takie kierunki rozwoju, które odpowiadałyby potrzebom następnych pokoleń, a które wystąpią w ciągu kolejnego ćwierćwiecza. To wspólne zadanie przekłada się też na indywidualne perspektywy poszczególnych mieszkańców, ale też korzyści właścicieli nieruchomości. To wielkie wyzwanie i odpowiedzialność – trzeba wspólnie wytyczyć nowe kierunki rozwoju i zasady polityki przestrzennej, licząc na sukces podobny, ale jednocześnie znacznie dalej idący, niż ten, jaki zbudowano rozstrzygnięciami poprzedniego Studium.