

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 331/7/2022 PRZY UL. WIERZYŃKA W RZESZOWIE

(podstawa prawna: z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

▪ Lokalizacja. Zagospodarowanie terenu.

Obszar przewidziany do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie, posiada powierzchnię około 1,2 ha. Położony jest w ścisłym centrum Rzeszowa, na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, Króla Kazimierza, Szpitalną i Wierzyńka.

W stanie istniejącym, przedmiotowy obszar jest w znacznej części niezabudowany, użytkowany jako parking. Wzdłuż ul. Baldachówka istnieje zabudowa kamienicowa natomiast wzdłuż ul. Wierzyńka zabudowa w postaci ciągu parterowych garaży (ok. 10 boksów). Obszar wymaga przekształceń - wprowadzenia funkcji centrotwórczych i poprawy jakości przestrzeni.

Teren posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie, z sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowej.

Obszar posiada dostęp do dróg publicznych – ul. Króla Kazimierza i ul. Szpitalnej, posiada również dostępność komunikacyjną poprzez drogę wewnętrzną (ul. Wierzyńka) od ul. Stanisława Leszczyńskiego.

▪ Struktura własności gruntów

Obszar stanowi własność Gminy Miasta Rzeszów oraz własność prywatną. Centralnie położony, niezainwestowany teren stanowi własność firmy Developres Sp. z o. o., a w części ok. 0,1 ha własność Gminy Miasta Rzeszów.

▪ Przeznaczenie terenu

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą nr XXXVIII/796/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31.01.2017 r. wraz ze zmianą nr 319/4/2020 uchwaloną uchwałą nr XLIV/937/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 marca 2021 r.

Obowiązujący plan ustala przeznaczenie terenów pod:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW),
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej (MW/U.3),
- zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (U/MW.1),
- plac miejski (KX.1),
- drogę wewnętrzną (KDW.1),
- drogę publiczną dojazdową z dopuszczeniem funkcji usługowej (KDD/U.1),

- fragment drogi publicznej dojazdowej (KDD.1).

▪ Planowany sposób zagospodarowania

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U/MW.2 (po zmianie planu - MW/U.3), zostały określone w planie ściśle wg zwycięskiego projektu w konkursie pn. „Zabudowa Placu Garncarskiego w Rzeszowie” zorganizowanego przez Stowarzyszenie Architektów Polskich w 2015 r. na wniosek inwestora.

Zwycięski projekt nie został zrealizowany. W wyniku zmiany sytuacji rynkowej, w 2020 r., inwestor wystąpił o zmianę obowiązującego planu polegającą na zwiększeniu funkcji mieszkaniowej w projektowanej zabudowie. Zmiana planu polegała na ustaleniu nowych proporcji udziału funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni funkcji usługowej oraz dostosowaniu do nich wskaźnika miejsc parkingowych, utrzymano natomiast zasady kształtowania formy architektonicznej obiektów.

W roku 2022 inwestor wyraził chęć zamiany z Miastem części ww. terenu, na działkę w innej lokalizacji lub udostępnienie Miastu części terenu na innych warunkach.

Miasto zamierza przeznaczyć pozyskany teren na powiększenie placu miejskiego (rejon dawnego Placu Garncarskiego), oznaczonego w planie obowiązującym symbolem KX.1.

Z przeprowadzonych przez Biuro Architekta Miasta analiz przestrzennych wynika, że powiększenie obszaru placu wpłynie korzystnie na kształtowanie jakości jego przestrzeni, co leży w interesie miasta i mieszkańców. Przestrzeń publiczna jest bowiem jednym z najważniejszych elementów tkanki miasta i odgrywa ważną rolę w życiu mieszkańców jako miejsce spotkań, rozrywki czy handlu, przyczyniając się do tworzenia więzi społecznych.

▪ Wnioski

Opracowanie nowego planu miejscowego jest zasadne, pozwoli na zmiany, ustalonych w planie nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru. Umożliwi to zagospodarowanie położonego w centrum miasta obszaru, z uwzględnieniem nowych uwarunkowań. Powiększenie obszaru placu korzystnie wpłynie na możliwość atrakcyjnego ukształtowania jego przestrzeni, a równocześnie nie pogorszy możliwości realizacji zabudowy o wysokim standardzie przestrzennym.

Po uchwaleniu nowego planu zwiększy się prawdopodobieństwo właściwego zagospodarowania terenu, położonego w centrum miasta.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
mgr inż. arch. *Monika Lachowicz*

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Barbara Pajdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa