

ANALIZA ZASADNOŚCI

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie.

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

Teren objęty opracowaniem położony jest na północ od Śródmieścia, we wschodnim fragmencie osiedla 1000-lecia. Obejmuje tereny pomiędzy ulicą Żółkiewskiego, doliną Wisłoka, ulicą Generała Stanisława Maczka i ulicą Lucjana Siemieńskiego w Rzeszowie. Obecne zagospodarowanie obejmuje: w południowej części zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w obrębie której znajdują się budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa (w rejonie ul. Franciszka Karpińskiego), w centralnej i południowej części znajdują się budynki usługowe, składy i magazyny, hurtownie, oraz magazyny zaadaptowane na obiekty sportowe - kryta ścianka wspinaczkowa i park linowy. Wzdłuż doliny Wisłoka znajdują się tereny zieleni nieurządzonej.

Część terenów objętych opracowaniem, ze względu na położenie w ramach obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, stanowi obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru opracowania, ustalone w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych i działalności pozarolniczej, zieleń urządzonej oraz istniejące i projektowane ulice o różnych kategoriach. Podjęte zostały działania planistyczne w celu zmiany tych kierunków, tak aby podstawą do projektu m.in. tego planu mogły być ustalenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, które przewiduje poszerzenie zasięgu zieleni nadrzecznej i wyznacza na przedmiotowym terenie kierunek obszarów wielofunkcyjnych.

W strukturze własności gruntów dominuje własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (większość z terenów składowo-magazynowych i usługowych), we władaniu gminy są drogi oraz kilka niewielkich działek, pozostałe tereny są własnością prywatną (zabudowa jednorodzinna) oraz własnością Województwa Podkarpackiego.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy teren graniczny z obszarami czterech innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- od północy – mpzp nr 324/5/2021 „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie
- od wschodu - mpzp nr 284/7/2016 „Kopiec Konfederatów Barskich” w Rzeszowie
- od południa - mpzp nr 311/6/2016 „Zakole Wisłoka” w Rzeszowie
- od zachodu - mpzp nr 253/5/2013-II-A „Dworzec” w Rzeszowie.

Usytuowania obszaru opracowania nowego planu pozwoli na wytworzenie spójnych powiązań przestrzennych z sąsiednimi obszarami objętymi ww. planami. Jednym z głównych założeń podjętych opracowań planistycznych sąsiadujących z przedmiotowym terenem jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów nadrzecznych – „niebiesko-zielonej” osi miasta. W związku z powyższym należy zadbać zarówno o zabezpieczenie zieleni i terenów rekreacyjnych wzdłuż Wisłoka, jak również ustalić zasady zagospodarowania i parametry ich bezpośredniego otoczenia. Obszar opracowania przewidywany jest do przekształcenia przestrzeni przemysłowej w strefę wielofunkcyjnej zabudowy z funkcją mieszkaniową i usługami, ogólnodostępną zielenią i przestrzeniami publicznymi. Północna część terenu objętego przystąpieniem obejmuje fragment ul. Generała Stanisława Maczka, dla której został opracowany projekt poszerzenia. Droga ta docelowo będzie łączyć się z ulicą Ciepłowniczą, ul. Rzecha oraz tzw. Wisłokostradą.

Realizowane i planowane inwestycje drogowe w rejonie opracowania planu wpłyną znacząco na poprawę dostępności do tego terenu. Dodatkowo przewidywane zagospodarowanie terenów na przeciwległym brzegu rzeki – ogólnodostępny park i tereny sportowo-rekreacyjne, wpłynie na widoczność obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu w krajobrazie miasta.

Ustalenie powiązań komunikacyjnych, w tym pieszych i rowerowych dla terenów nadrzecznych i ustalenie parametrów nowej zabudowy w sposób współgrający harmonijnie z otoczeniem oraz niezakłócających korytarza ekologicznego, jakim bez wątpienia jest rzeka Wisłok, jest priorytetowe dla terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego. Dodatkowo sporządzenie nowego planu powinno zwiększyć atrakcyjność tych terenów w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 332/8/2022 przy ul. Siemieńskiego w Rzeszowie.

1. Składek - Salomon

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pijdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa